

REGION BRUXELLES CAPITALE  
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAIN-JEAN

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK

PLAN PARTICULIER  
D'AMENAGEMENT

BIJZONDER PLAN  
VAN AANLEG

# "QUARTIER SCHEUTBOSCH - BIS" "SCHEUTBOSCHWIJK - BIS"

PROJET

ONTWERP

AUTEUR DE PROJET / ONTWERPER : arch. G. STEGEN  
Rue Edmond de Grimberghstraat, 47 - 1080 BR.  
Tel. 02/410.84.39 - Fax. 02/410.34.31



APPROBATION PROVISOIRE AU CONSEIL COMMUNAL / VOORLOPIGE GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTERAAD  
En seance du / In zitting van Le Secr. com. / De gem. Sekret. Le President / De Voorzitter

--	--	--

ENQUETE PUBLIQUE / OPENBAAR ONDERZOEK

Du / Van

Au / Tot

--	--

APPROBATION DEFINITIVE AU CONSEIL COMMUNAL / DEFINITIEVE GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTERAAD  
En seance du / In zitting van Le Secr. com. / De gem. Sekret. Le President / De Voorzitter

--	--	--

ARRETE DE L'EXECUTIF / BESLUIT VAN DE EXECUTIEVE

Du / Van

Le President / De Voorzitter

--	--

## PRESCRIPTIONS

## VOORSCHRIFTEN

ECHELLE / SCHAAL

N° DU DOCUMENT

3.1

NR VAN DOKUMENT

DATE / DATUM

26/05/1992





## **0. INHOUDSTAFEL**

1. Bestaande toestand
- 1.1. Bestaande toestand in feite
- 1.2. Bestaande toestand in rechte
3. Het Bestemmingsplan (nr.3)
  - 3.0. Algemeenheden
    - 3.1. Zones voor gebouwen
      - 3.1.0. Hoofdprincipes en interpretatiebasis
      - 3.1.0.1. Funktionele gegevens : de Functie/Kleurmatrix
      - 3.1.0.2. Dimensionele gegevens
      - 3.1.0.3. Uitzicht van de gebouwen
      - 3.1.1. Omschrijving van de functies in gebouwen
      - 3.1.2. Voorwaarden van bestemming
      - 3.1.3. Zones voor hoofdgebouwen
      - 3.1.3.0. Algemeenheden
        - 3.1.3.0.1. Lokalisatie van de functies in de gebouwen
        - 3.1.3.0.2. Gabaritten van de hoofdgebouwen
        - 3.1.3.0.3. Inplanting van de hoofdgebouwen - algemeenheden
        - 3.1.3.0.4. Terrassen, loggia's, insprongen, balkons, ...
      - 3.1.3.1. Zones voor vastgestelde inplanting
      - 3.1.3.2. Zones voor vrije inplanting
      - 3.1.3.2.1. Vrije achteruitbouwstroken
      - 3.1.3.2.2. Zones voor beperkte bebouwing
      - 3.1.4. Zone voor bijgebouwen
      - 3.1.5. Gebouwen van hoogstens 3,20 m. hoogte t.o.v. de naburige tuinen of gronden
      - 3.1.6. Bescherming van het bouwkundig erfgoed
      - 3.1.7. Welstand van de gebouwen
    - 3.2. Bouwvrije zones
      - 3.2.1. Verkeerswegen
      - 3.2.2. Achteruitbouwstroken
      - 3.2.3. Groene zones
        - 3.2.3.1. Gewone groene zones
        - 3.2.3.2. Parkzones
        - 3.2.3.3. Bufferzones
        - 3.2.4. Zones voor koeren en tuinen

## 0.

**TABLE DES MATIERES**

1. Situation existante
  - 1.1. Situation existante de fait
  - 1.2. Situation existante de droit
3. Le plan d'affectation (n° 3)
  - 3.0. Généralités
    - 3.1. Zones pour bâtiments
      - 3.1.0. Principes généraux et bases d'interprétation
      - 3.1.0.1. Données fonctionnelles : La matrice Fonction/Couleur
      - 3.1.0.2. Données dimensionnelles
      - 3.1.0.3. Aspect des bâtiments
      - 3.1.1. Description des fonctions dans les bâtiments
      - 3.1.2. Conditions d'affectation
      - 3.1.3. Zones pour bâtiments principaux
      - 3.1.3.0. Généralités
        - 3.1.3.0.1. Localisation des fonctions dans les bâtiments
        - 3.1.3.0.2. Gabarits des bâtiments principaux
        - 3.1.3.0.3. Implantation des bâtiments principaux - généralités
        - 3.1.3.0.4. Terrasses, loggias, renforcements, balcons
        - 3.1.3.1. Zones pour implantation imposée
        - 3.1.3.2. Zones pour implantation libre
        - 3.1.3.2.1. Zones de recul libres
        - 3.1.3.2.2. Zones pour emprise limitée
        - 3.1.4. Zone pour bâtiments annexes
        - 3.1.5. Bâtiments limités à 3.20 m. au-dessus des jardins et terrains environnants.
        - 3.1.6. Protection du patrimoine bâti
        - 3.1.7. Aspect des bâtiments
      - 3.2. Zones non aedificandi
        - 3.2.1. Voies de circulation
        - 3.2.2. Zones de recul
        - 3.2.3. Zones vertes
          - 3.2.3.1. Zones vertes ordinaires
          - 3.2.3.2. Zones de parc
          - 3.2.3.3. Zones tampons
          - 3.2.4. Zones pour cours et jardins

- 3.3. Aanduidingen in overdruk
  - 3.3.1. Recht van doorgang, erfdienvaarheden
  - 3.3.2. Zones van visuele continuïteit
  - 3.3.3. Monumentale elementen
  - 3.3.4. Verplichte compostieaccenten
  - 3.3.5. Regionale wandel- en fietsroute
- 4. Afwijkingen
  - 4.1. Art. 51 : algemeen
  - 4.2. Globale operaties
- 5. Verkeersplan
- 6. Lijst van de plannen

- 3.3. Indications en surimpression
  - 3.3.1. Droit de passage, servitudes
  - 3.3.2. Zones de continuité visuelle
  - 3.3.3. Eléments monumentaux
  - 3.3.4. Accents de composition obligatoires
  - 3.3.5. Chemin piétonnier et cyclable régional
- 4. Dérogations
    - 4.1. Art. 51 : généralités
    - 4.2. Opérations globales
  - 5. Plan de circulation
  - 6. Liste des plans

1. **BESTAANDE TOESTAND**

1.1. **BESTAANDE TOESTAND IN FEITE**

1.11. **BESTAANDE VOLUMETOESTAND : PLAN NR 1.12**

Dit plan is een restitutie via fotogrammetrie van een luchtopname gemaakt op 30 oktober 1990, gevolgd door een verificatie in situ m.b.t. de gebouwen en straatranden, ... daterend van maart 1992.

De hoogten van de gebouwen zijn aangegeven in absolute hoogte. De relatieve hoogte van het gebouw is dus het verschil tussen het hoogtepeil op het dak en het hoogtepeil van de straat.

1.12. **BESTAANDE BESTEMMINGEN**

Deze bestemmingen zijn weergegeven op plan nr 1.11

1.13. **FOTOREPERTORIUM : DOCUMENT NR 1.13**

Deze foto's werden gemaakt met een 50 mm. lens in april 92.

1.2. **BESTAANDE TOESTAND IN RECHTE**

1.21. **DE WETTELIJKE PLANNEN (PLAN NR 1.21)**

Op dit plan staan de verschillende rechtstoestanden vermeld.

1.21.1. **Het Gewestplan**

1. **SITUATION EXISTANTE**

1.1. **SITUATION EXISTANTE DE FAIT**

1.11. **SITUATION EXISTANTE DES VOLUMES : PLAN N° 1.12**

Ce plan est une restitution via la photogrammétrie d'une photo aérienne, prise le 30 octobre 1990, suivie d'une vérification in situ pour les données concernant les bâtiments, bordures, ... au mois de mars 1992.

Les hauteurs des bâtiments sont indiquées en hauteur absolue. La hauteur relative d'un bâtiment est donc la différence entre le niveau de la toiture et le niveau de la rue.

1.12. **FONCTIONS EXISTANTES**

Ces fonctions sont reprises sur le plan n° 1.11.

1.13. **RÉPERTOIRE PHOTOGRAPHIQUE : DOCUMENT N° 1.13**

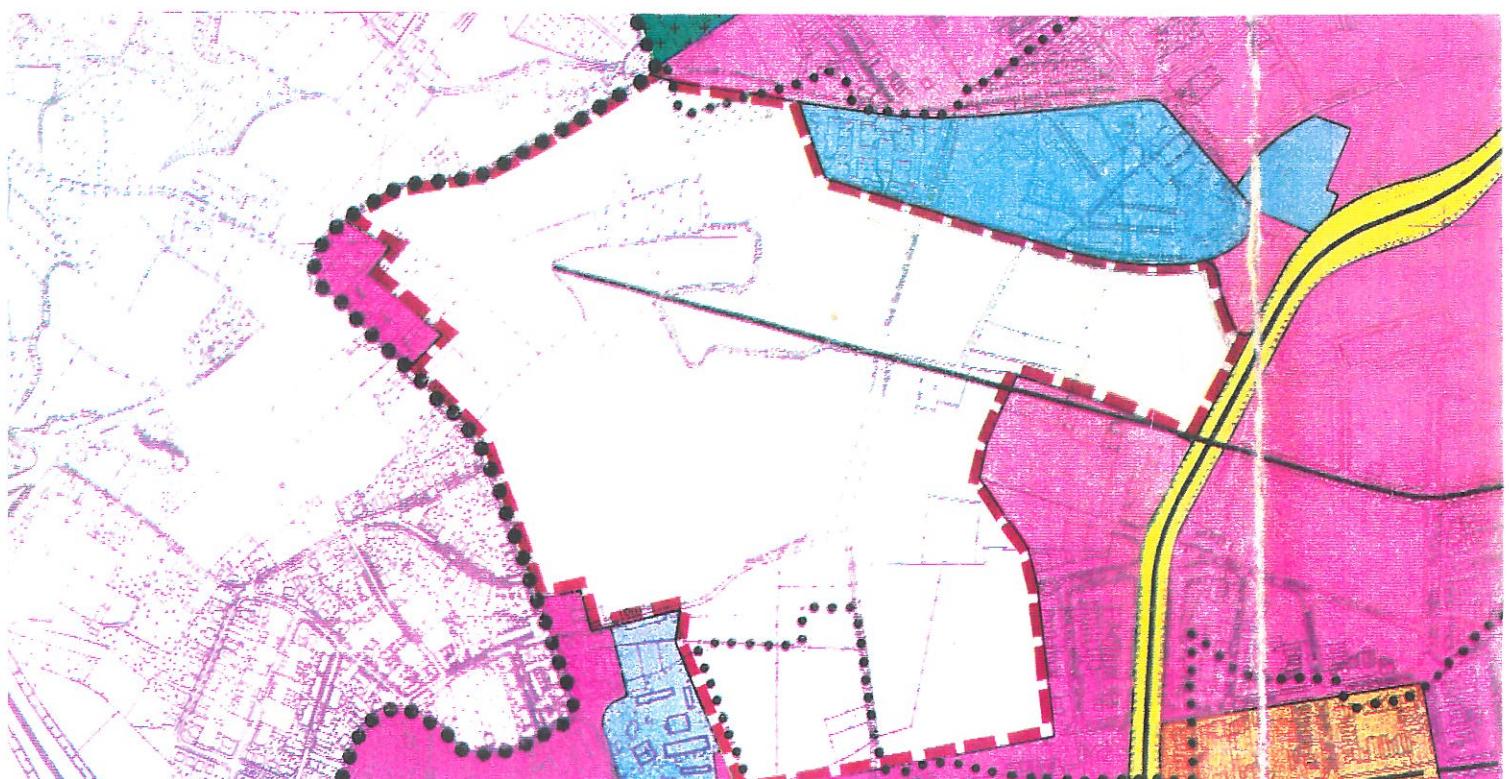
Ces photos ont été prises avec un objectif de 50 mm. en avril 1992.

1.2. **SITUATION EXISTANTE DE DROIT.**

1.21. **PLANS LÉGAUX (PLAN N° 1.21)**

Sur ce plan les différents niveaux de plans légaux sont repris.

1.21.1. **Le plan de secteur.**



1.2.1.2. Rooilijnplannen

Dit ontwerp van B.P.A. is een herziening van het oude rooilijnplan "B.P.A. -Scheutboschwijk" dat werd bekrachtigd door het Regentsbesluit van 08/04/1947.

1.2.1.3. Bijzondere plannen van aanleg :

zie 1.2.1.2.

1.2.1.4. Verkavelingsplannen :

Verkavelingsvergunning nr 24, afgeleverd aan I.F.C. op 24.09.65

1.2.1.5. Stedebouwkundige attesten afgeleverd sinds juni 90 : nihil

1.2.1.6. Bouwvergunningen afgeleverd sinds juni 90 :

Adres	Datum	Aanvrager	Aard van de werken
Toverfluitstr. 3	01/06/90	VAN BEVEREN	woninggebouw

#### 1.2.1.2. Plans d'alignement

Ce projet de P.P.A. est une révision de l'ancien plan d'alignement "P.P.A. - Quartier Scheutbosch" qui a été approuvé par Arrêté du Régent en date du 08/04/1947.

#### 1.2.1.3. Plans particuliers d'aménagement

Voir 1.2.1.2.

#### 1.2.1.4. Plans de lotissement :

Permis de lotir n° 24, délivré à l'I.F.C., le 24.09.65.

#### 1.2.1.5. Certificats d'urbanisme délivrés depuis juin 1990 : nihil

#### 1.2.1.6. Permis de bâtir délivrés depuis juin 1990 :

Adresse	Date	Demandeur	Nature des travaux
3, rue de la Flûte Enchantée	01/06/90	VAN BEVEREN	bâtiment résidentiel

3. **HET BESTEMMINSPLAN (NR. 3)**

3.0. **ALGEMEENHEDEN**

3.0.1. Het bestemmingsplan bepaalt de ruimtelijke en funktionele bestemming van

- de gebouwen
- de open ruimte.

3.0.2. Het plan is getekend op een onderlegger die de bestaande toestand voorstelt. Straten en zones zijn hoofdzakelijk gelokaliseerd in functie van deze bestaande toestand.

3.0.3. **ALGEMENE OPMERKING M.B.T. FUNKTIONELE MUTATIES**

Funktionele mutaties zijn wijzigingen in gebruik van zowel gebouwen als gronden volgens de definitie van de functies vermeld onder art. 3.1.

Funktionele mutatie wordt gelijkgesteld met bouwen en verbouwen en zijn zodoende aan vergunning onderworpen.

Wordt gelijkgesteld met een funktionele mutatie :

- het samenvoegen van kleine eenheden tot een grotere operationele eenheid
- het verplaatsen van de functies in hetzelfde gebouw

### **3. LE PLAN D'AFFECTATION (N° 3)**

#### **3.0. GÉNÉRALITÉS**

3.0.1. Le plan d'affectation détermine les conditions spatiales et fonctionnelles

- des bâtiments
- de l'espace ouvert.

3.0.2. Le plan est dessiné sur un support qui représente la situation existante. Les rues et les zones sont en général déterminées par rapport à cette situation existante.

#### **3.0.3. REMARQUE GÉNÉRALE SUR LES MUTATIONS FONCTIONNELLES**

Des mutations fonctionnelles sont des modifications d'utilisation aussi bien de bâtiments que de terrains, par rapport à la définition des affectations mentionnée sous l'art. 3.1.

Les mutations fonctionnelles sont considérées de la même façon que les constructions et transformations et sont par ce fait soumises à un permis.

On entend également par mutation fonctionnelle :

- la fusion de petites unités pour en faire une plus grande unité opérationnelle
- le déplacement des affectations dans le même bâtiment.

- 3.1. **ZONES VOOR GEBOUWEN**
- 3.1.0. **DE HOOFDPRINCIPES EN INTERPRETATIEBASIS**
- 3.1.0.1. **Funktionele gegevens : De Funktie/Kleurmatrix**
- De Funktie/Kleurmatrix geeft aan in welke mate en onder welke voorwaarden een welbepaalde functie in een kleurzone toegelaten is. Om een juiste interpretatie mogelijk te maken in geval van bouwaanvragen die niet precies in één van de vermelde functies passen wordt hierna, in grote lijnen, de algemene funktionele beperking van elke kleur weergegeven.
- rood : wonen
- oranje : activiteiten noodzakelijk en niet storend voor het goed functioneren van de lokale residentiële centra
- lichtblauw : beschermde zones voor openbaar nut
- 3.1.0.2. **Dimensionele gegevens**
- Het plan bepaalt ook de ruimtelijke omvang (in horizontale en vertikale zin) van elk van deze kleuren (en dus functies) :
- volgens de verdiepingen
  - volgens hoofdgebouwen, bijgebouwen, tuinzones, enz.
- De voorschriften bepalen in het algemeen de maximale gebouwde volumes. Voor de hoofdgebouwen bepalen ze soms ook minimale volumes.
- 3.1.0.3. **Uitzicht van de gebouwen**
- Het bestemmingsplan bepaalt algemene principes van het aspekt van de op te richten bouwwerken en beschermt desgevallend het waardevol gebouwde patrimonium.

### **3.1. ZONES POUR BÂTIMENTS**

#### **3.1.0. LES PRINCIPES GÉNÉRAUX ET BASES D'INTERPRÉTATION**

##### **3.1.0.1. Données fonctionnelles : La matrice Affectation/Couleur**

La matrice Affectation/Couleur indique dans quelle mesure et sous quelles conditions une affectation est admise dans une zone de couleur.

Afin de rendre possible une juste interprétation dans le cas de demandes de bâtir qui ne cadrent pas précisément dans une des affectations mentionnées, la limitation générale d'affectation de chaque couleur est reprise ci-après en grandes lignes :

rouge : habitat

orange : activités nécessaires et non dérangeantes au bon fonctionnement des centres résidentiels locaux.

bleu clair : zones protégées pour l'utilité publique.

##### **3.1.0.2. Données dimensionnelles.**

Le plan détermine aussi l'étendue spatiale (dans le sens horizontal et vertical) de chacune de ces couleurs (et donc des fonctions) :

- suivant les étages
- suivant la définition du bâtiment principal, des bâtiments annexes, des zones de jardin, etc. ...

Les prescriptions déterminent, en général, des volumes maximaux construits. Pour les bâtiments principaux, ils fixent parfois des volumes minimaux.

##### **3.1.0.3. Aspect des bâtiments**

Le plan de destination fixe des principes généraux des aspects des bâtiments et, le cas échéant, protège le patrimoine bâti de valeur.

### 3.1.1. OMSCHRIJVING VAN DE FUNKTIE IN DE GEBOUWEN

Hierna worden de verschillende functies van de legende afzonderlijk en uitvoeriger besproken.

- 3.1.1.1. **Wonen** : Alle residentieel gebruik behalve de woonvormen die onder één van de andere bestemmingen explicet staan vermeld (eengezinswoningen, appartementen, flats).
- 3.1.1.2. **Vrije beroepen** : De lokalen dienstig voor het uitoefenen van een vrij beroep : architecten, advocaten, boekhouders, tandartsen, landmeters, gerechtsdeurwaarders, kinesitherapeuten, notarissen, apotekers, bedrijfsrevisoren, e.d.
- 3.1.1.3. **Diensten** : Bankagentschappen, immobilienkantoren, gokkantoren, verzekerkantoren, reisagentschappen, e.d.
- 3.1.1.4. **Detailhandel** : Alle commerciële handelingen met de eindverbruiker
- 3.1.1.5. **Horeca** : Café's, restaurants, nachtclubs, enz.
- 3.1.1.6. **Gemeenschappelijke woonvormen** : Hotels, apparthotels, bejaardentehuizen, studentenhomes, pensions, bejaardenflats, enz.
- 3.1.1.7. **Collectieve nutsvoorzieningen** : Scholen, ziekenhuizen, culturele centra, gemeentehuizen, politiecommissariaten, opvangcentra, gebouwen voor erediensten, sport-, medische en sociale infrastructuur, enz.
- 3.1.1.8. **Discotheken, spektakelzalen, bioskopen**.  
Worden met discotheken gelijkgesteld : de horecazaken die dezelfde geluidsoverlast veroorzaken.  
Worden niet als spektakelzaal aanzien : de polyvalente zaaltjes die behoren bij sociaal-culturele buurtcentra.
- 3.1.1.9. **Groothandel** : Alle commerciële handelingen met andere dan de eindverbruiker en bijhorende burelen tot 1/3 van de totale oppervlakte
- 3.1.1.10. **Ondernemingen** : Producerende en verwerkende nijverheid, werkplaatsen, enz.
- 3.1.1.11. **Burelen** : Gebouwen bestemd voor administratieve taken

### 3.1.1. DESCRIPTION DES AFFECTATIONS DANS LES BATIMENTS

Ci-après, les différentes affectations reprises dans les légendes sont traitées séparément et plus explicitement.

- 3.1.1.1. **Habitats** : Tout usage résidentiel (maisons unifamiliales, appartements et flats, à l'exception des formes d'habitat qui sont mentionnées explicitement dans une des autres affectations suivantes).
- 3.1.1.2. **Professions libérales** : Les locaux à l'usage de l'exercice d'une profession libérale : architectes, avocats, comptables, dentistes, géomètres, huissiers de justice, kinésithérapeutes, notaires, pharmaciens, réviseurs d'entreprises, etc.
- 3.1.1.3. **Services** : Agences de banque, bureaux immobiliers, agences hippiques, bureaux d'assurances, agences de voyages, etc.
- 3.1.1.4. **Commerce de détail** : Tous les commerces de vente au consommateur.
- 3.1.1.5. **Horeca** : Cafés, restaurants, clubs de nuit, etc.
- 3.1.1.6. **Résidentiel commun** : Hôtels, apparthôtels, senories, chambres d'étudiants, pensions, flats pour personnes âgées, etc.
- 3.1.1.7. **Equipements collectifs d'utilité publique** : Ecoles, hôpitaux, centres culturels, maisons communales, commissariats de police, centres d'accueil, bâtiments de culte, infrastructure sportive, médicale et sociale, etc.
- 3.1.1.8. **Discothèques et salles de spectacles, cinémas.**  
On englobe dans les discothèques, les services horeca qui produisent la même gêne acoustique.  
Ne sont pas considérés comme salle de spectacle : les petites salles polyvalentes qui appartiennent aux centres de quartier socio-culturels.
- 3.1.1.9. **Commerce en gros** : Tous les magasins commerciaux autres que pour la vente au consommateur et bureaux complémentaires jusqu'à 1/3 de la surface totale.
- 3.1.1.10. **Entreprises** : Entreprises de production et de manutention, ateliers, etc.
- 3.1.1.11. **Bureaux** : Bâtiments destinés à des tâches administratives.

### **3.1.2. FUNKTIES IN GEBOUWEN: VOORWAARDEN VAN BESTEMMING :**

In de tabel van de legende van het plan staan letters vermeld die verwijzen onder welke voorwaarden de functie in de desbetreffende kleurzone is toegelaten.

Deze voorwaarden worden hierna uitvoeriger besproken :

- (a) De lokalen dienstig voor de uitoefening van een vrij beroep mogen tesaam 50 % van de totale woonoppervlakte beslaan en max. 100 m<sup>2</sup>. De beoefenaar van het vrije beroep moet tevens gedomicilieerd zijn op hetzelfde adres.
- (b) De aangegeven aktiviteiten mogen slechts 300 m<sup>2</sup> in beslag nemen en moeten beperkt worden tot 30 m<sup>2</sup> per strekkende meter gevallijn. (1)
- (c) Alleen bedrijven die niet hinderlijk zijn voor de omgeving zijn toegelaten.  
De hinderlijkheid wordt bepaald op basis van :
  - Geluidshinder: specifieke geluidshinder max 3 dB boven het normale achtergrondsgeluid in de aangrenzende woningen en beperkt tussen 7h30 en 20 h.
  - Reukhinder: de luchtververing van de lokalen moet gebeuren via filters of schouwen tot boven het dak indien hinderlijke reuken kunnen voorkomen.
  - Stofhinder: aktiviteiten die stof en rondvliegend vuil veroorzaken moeten in een gesloten ruimte plaatsvinden.

Deze beperkingen doen geen afbreuk aan de beperkingen van de milieuwetgeving en de voorwaarden vermeld in de exploitatievergunningen.

- (d) De woningen in hetzelfde gebouw moeten een afzonderlijke ingang hebben.  
De woningen moeten eveneens over afzonderlijke parkeerplaatsen beschikken met volledig gescheiden toegang vanaf het openbaar domein.
- (g) Alleen de woningen die nodig zijn voor het normaal functioneren van de nutsvoorzieningen zijn toegelaten.
- (h) Bruto oppervlakte beperkt tot 200 m<sup>2</sup> per perceel.
- (k) Gemeenschappelijke woonvormen zijn alleen toegelaten indien een openbaar bestuur of een instelling van openbaar nut de bouwheer is.

### 3.1.2.

#### AFFECTATIONS DANS LES BÂTIMENTS: CONDITIONS D'AFFECTATION

Dans le tableau de la légende du plan, sont mentionnées des lettres qui réfèrent sous quelles conditions l'affectation dans la zone de couleur en question est admise.

Ces conditions sont explicitées ci-après :

- (a) Les locaux servant à l'exercice d'une profession libérale peuvent comprendre 100 m<sup>2</sup> et au max. 50% de la superficie totale de l'entité de logement. La personne qui exerce la profession libérale doit en outre être domiciliée à la même adresse.
- (b) Les activités indiquées peuvent seulement avoir une emprise de 300 m<sup>2</sup> et doivent être limitées à 30 m<sup>2</sup> par mètre courant de façade. (1)
- (c) Uniquement les entreprises qui ne sont pas gênantes pour leur environnement sont autorisées.

La gêne est déterminée sur base :

- de la gêne acoustique: la gêne acoustique spécifique est de max.3 dB. au-dessus du niveau acoustique normal de fond des habitations avoisinantes et doit se limiter à la tranche horaire allant de 7h30 à 20 h.
- de la gêne causée par les odeurs : le renouvellement d'air des locaux doit se faire via des filtres ou des cheminées allant jusqu'au-dessus de la toiture dans le cas où des odeurs dérangeantes peuvent survenir.
- gêne causée par la poussière : les activités sources de poussières ou de saleté restant en suspension dans l'air doivent avoir lieu dans des locaux fermés.

Ces restrictions ne peuvent pas diminuer les prescriptions de la législation sur l'environnement et les conditions imposées dans le permis d'exploitation.

- (d) Les habitations situées dans le même bâtiment doivent disposer d'une entrée séparée.  
Les habitations doivent, en outre, disposer d'emplacements de parking séparés avec accès totalement séparé à partir du domaine public.
- (g) Seules les habitations qui sont indispensables au fonctionnement normal des équipements sont admises.
- (h) La superficie brute est limitée à 200 m<sup>2</sup> par parcelle.
- (k) Le résidentiel commun est autorisé si le maître d'ouvrage est un pouvoir public ou un organisme d'intérêt public.

(l) In deze zones zijn alleen kantoren voor lokale administraties toegelaten.

(n) De omvang is afhankelijk van de aard van de gemeenschappelijke woonvorm.

Zijn toegelaten :

- apparthotels, bejaardenflats: max. 15 flats
- pensions, studentenkamers, bejaardentehuizen : tot 15 bedden en voor zover geen externe functies (2) aanwezig zijn.

Het College of de gemeentelijke ambtenaar kan bijkomende eisen stellen m.b.t. de interne organisatie van deze gebouwen om het private karakter en de intimiteit van het binnenblok te vrijwaren.

---

(1) in deze oppervlakten zijn niet inbegrepen: de minimale parkeergelegenheden zoals voorzien in de Ministeriële circulaire van 17/6/1970 en de toekomstige reglementeringen.

(2) externe functies zijn ruimten die ook toegankelijk zijn voor personen die niet ter plaatse logeren zoals: restaurant, café, vergaderzalen, spektakelzalen, shops, supplementaire parkeerplaatsen, enz. De minimaal verplichte parkeergelegenheid wordt niet als externe functie aanzien.

---

(l) Dans ces zones, seuls les bureaux servant à des administrations locales sont autorisés.

(n) L'étendue dépend de la nature du résidentiel commun.

Sont autorisés :

- apparthotels, flats pour personnes âgées : max. 15 flats
- pensions, chambres d'étudiants, maisons de repos :  
jusqu'à 15 lits et pour autant que des fonctions externes (2) ne soient pas présentes.

Le Collège ou le fonctionnaire délégué peut imposer des conditions supplémentaires concernant l'organisation interne de ces bâtiments pour préserver le caractère privé et l'intimité des intérieurs d'îlot.

---

(1) *Dans ces surfaces ne sont pas comprises: les superficies minimales pour le stationnement des véhicules comme le prévoit la Circulaire Ministérielle du 17/6/1970 et les réglementations futures*

(2) *Les fonctions externes sont des espaces qui sont aussi accessibles à des personnes qui ne logent pas sur place, par ex. : restaurant, cafés, salles de réunion, salles de spectacles, magasins, emplacements de parking supplémentaires, ...*

*La capacité minimale imposée de parking n'est pas considérée comme une fonction externe.*

---

### 3.1.3. ZONES VOOR HOOFDGEBOUWEN

#### 3.1.3.0. Algemeenheden

##### 3.1.3.0.1. Lokalisatie van de functies in de hoofdgebouwen

Langs de bouwlijn wordt aangeduid welke functies respectievelijk zijn toegelaten :

- op het gelijkvloers (1)
- op de 1ste verdieping (2)
- op de 2de verdieping en volgende (3).

---

(1) Als gelijkvloers worden aanzien :

a) in bestaande gebouwen van vóór 1945 :

- \* de bouwlaag langs de bouwlijn waarvan de vloerpas :
  - hoger is dan 50 cm onder het voetpad
  - lager is dan 1,80 m. boven het voetpad
- \* alle bouwlagen in de bijgebouwen die als tussenverdieping fungeren t.o.v. het gelijkvloers en de eerste verdieping voorzover de vloerpas niet hoger is dan 4 m. boven het voetpad.

b) in nieuwbouw en gebouwen van na 1945 :

- \* de bouwlaag langs de bouwlijn waarvan de vloerpas:
  - hoger is dan 30 cm onder het voetpad
  - lager is dan 1 m. boven het voetpad
- \* alle bouwlagen in de bijgebouwen waarvan de vloerpas hoogstens 1 m. hoger is dan het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

(2) Als 1ste verdieping wordt aanzien :

De 1ste bouwlaag boven het gelijkvloers langs de bouwlijn. De bouwlagen die zich op de tussenverdiepingen bevinden worden niet aanzien als 1ste verdieping tenzij de vloerpas ervan minder dan 50 cm hoger is dan de vloerpas van de 1ste verdieping.

(3) Als 2de verdieping en volgende wordt aanzien :

De bouwlagen boven de 1ste verdieping.

---

#### 3.1.3.0.2. Gabaritten van de hoofdgebouwen

De hoogte van de gebouwen staat aangeduid op het plan :

a) in absolute hoogte t.o.v. de zeespiegel.

Alle hoogte gegevens op de onderlegger zijn ook op deze wijze aangeduid,

b) in relatieve hoogte.

In dat geval worden de hoogten gemeten :

- 1) vanaf het peil van het voetpad aan de toegang van het eigendom tot een afstand van 20 m. vanaf dit voetpad,

### **3.1.3. ZONES POUR BÂTIMENTS PRINCIPAUX**

#### **3.1.3.0. Généralités**

##### **3.1.3.0.1. Localisation des fonctions dans le bâtiment principal**

A front de la ligne de construction sont indiquées quelles fonctions sont autorisées respectivement :

- au rez-de-chaussée (1)
- au 1er étage (2)
- au 2eme étage et étages suivants (3)

---

(1) On considère le rez-de-chaussée comme étant :

a) dans des bâtiments existants :

- \* le niveau construit le long de l'alignement qui se situe
  - au maximum 50 cm. sous le niveau du trottoir
  - au maximum 1,8 m. au-dessus du niveau du trottoir
- \* tous les niveaux d'annexes qui fonctionnent comme entre-étages par rapport au rez-de-chaussée et au 1er étage pour autant qu'ils ne se situent pas à plus de 4,0 m. du niveau du trottoir.

b) pour des nouvelles constructions et des bâtiments construits après 1945 :

- \* le niveau le long de l'alignement qui se situe :
  - au maximum 30 cm. sous le niveau du trottoir
  - au maximum 1 m. au-dessus du niveau du trottoir
- \* tous les niveaux des annexes qui se situent au plus 1 m. au-dessus du niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

(2) On considère comme 1er étage :

Le premier niveau situé au-dessus de rez-de-chaussée le long de l'alignement.

Les niveaux qui se trouvent à l'entre-étages ne sont pas considérés comme 1er étage sauf s'ils se situent à moins de 50 cm. au-dessus du niveau du 1er étage.

(3) On considère comme 2ème étage et suivants :

Les niveaux au-dessus du 1er étage.

---

#### **3.1.3.0.2. Gabarits des bâtiments principaux**

La hauteur des bâtiments est indiquée au plan :

a) en hauteur absolue à partir du niveau de la mer.

Toutes les données de hauteur du support sont indiquées de la même façon.

b) en hauteur relative.

Dans ce cas, les hauteurs sont mesurées :

- 1) à partir du trottoir à l'accès de la propriété jusqu'à une distance de 20 m. à partir du trottoir;

- 2) vanaf het peil van het natuurlijk maaiveld voor gebouwen die verder dan 20 m. van het voetpad zijn verwijderd.

De hoogtematen zijn normaliter maximale hoogtes.

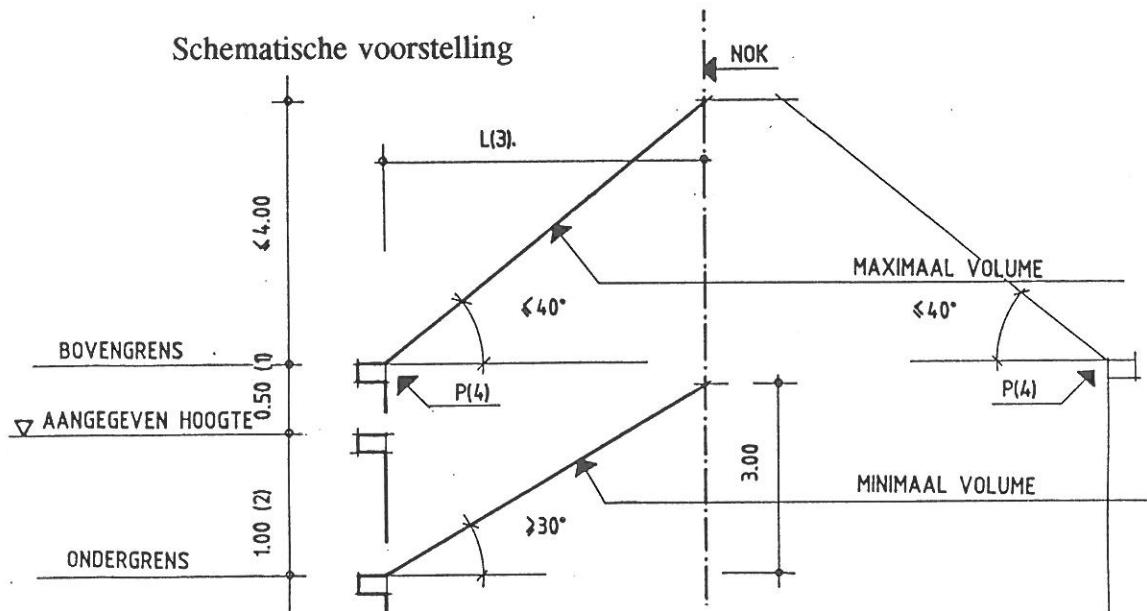
Voor de gevelden en de hellende daken van gebouwen in zones met vastgestelde implanting (3.1.3.1.) langs het openbaar domein of langs achteruitbouwstroken is de aangeduide hoogte echter een nominale hoogte met volgende toleranties :- hoogstens 0,5 m. hoger en 1 m. lager.

De volumes worden omschreven volgens 4 verschillende wijzen :

#### 3.1.3.0.2.1. Hellende daken :

- de aangegeven hoogte is de hoogte bovenkant kroonlijst aan de snijding tussen het gevelvlak en het dakvlak.
- mansarddaken moeten gerealiseerd worden binnen de volumes omschreven door het hellend dak
- lucarnes zijn toegelaten op 2/3 van de breedte en op min. 1m. van de perceelsgrenzen
- de nok bevindt zich in de helft van de bouwdiepte van het hoofdgebouw op minstens 5 m. en max. 6 m. van de bouwlijn en op max. 4 m. boven de hoogst toegelaten kroonlijsthoeighte
- bij grote bouwdiepten zijn gedeeltelijke platte daken toegelaten vanaf 3 m. boven de kroonlijst
- de dakhellingen zijn tussen  $30^\circ$  en  $75^\circ$  met een max. van  $40^\circ$  vanaf het hoogst toegelaten gevelpunt

Schematische voorstelling



(3) minimum : 5 m of helft van de diepte van het hoofdgebouw

maximum : 6 m

(4) de punten P mogen zich niet buiten het gevelvlak bevinden

- 2) à partir du niveau naturel des terres pour les bâtiments qui sont à plus de 20 m. du trottoir.

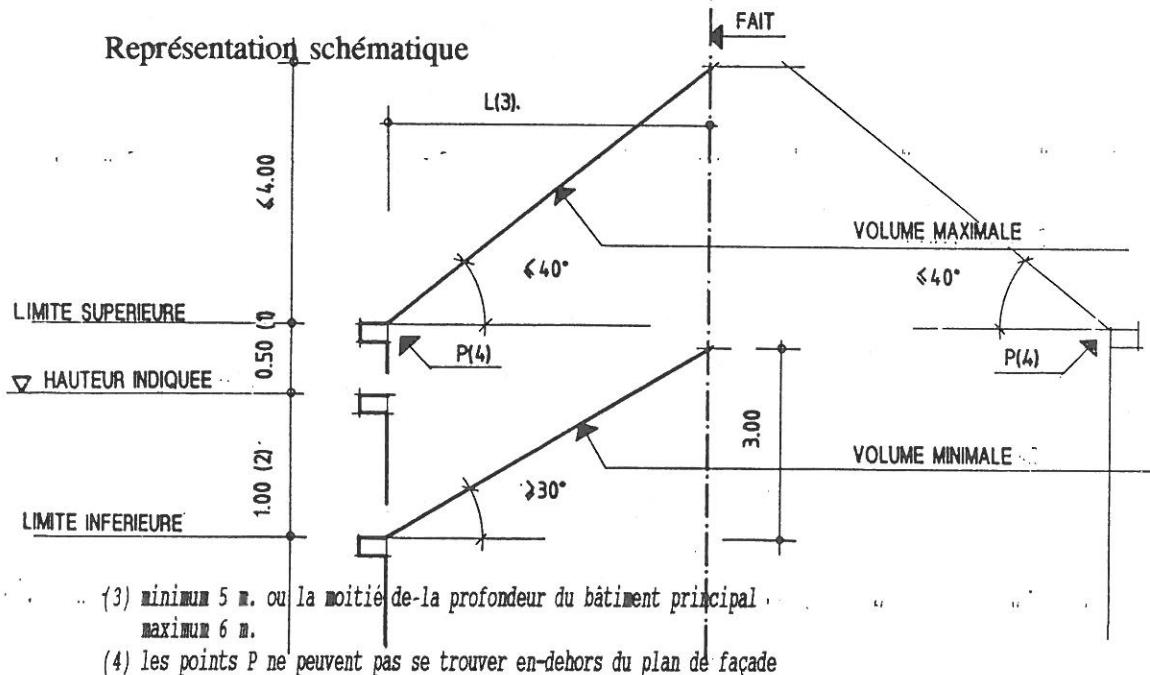
Les hauteurs sont normalement des hauteurs maximales.

Pour les façades et les toitures à versants de bâtiments dans des zones à implantation imposée (3.1.3.1.) le long du domaine public ou des zones de recul, la hauteur indiquée est une hauteur nominale avec les tolérances suivantes : au max. 0,5 m. en plus et 1 m. en moins.

Les volumes sont déterminés de 4 façons différentes :

#### 3.1.3.0.2.1. Toitures à versants :

- la hauteur indiquée est la hauteur dessus de la corniche, à l'intersection de la façade et du pan de toiture.
- les toits "mansard" doivent être réalisés dans les limites du volume défini par les toitures à versants;
- les lucarnes sont autorisées sur 2/3 de la largeur et à 1 mètre minimum des limites parcellaires;
- le faîte se trouve à la 1/2 de la profondeur du bâtiment principal, à 5 m. au moins et 6 m. tout au plus de l'alignement de façade et à 4 m. max. au-dessus de la plus haute hauteur autorisée de corniche;
- dans le cas de profondeur de bâtiments très grande, on admet partiellement des toitures plates à partir de 3 m. au-dessus de la corniche;
- les inclinaisons de toiture se situent entre  $30^\circ$  et  $75^\circ$  avec un maximum de  $40^\circ$  à partir du plus haut point de façade autorisé.



### **3.1.3.0.2.2. Platte daken :**

- de aangegeven hoogtes hebben betrekking op de bovenzijde van de muren die de daken omringen
- liftkooien, aera's, koepels zijn toegelaten binnen een volume hoger dan de dakranden en dat omschreven wordt door hellende vlakken die 20% helling hebben en beginnen vanaf het hoogste toegelaten punt van de omringende muren met een max. van 1,20 m.
- alle dakvormen met hellingen lager dan 10% worden aanzien als platte daken.

### **3.1.3.0.2.3. Gediversifieerde daken :**

- de dakvorm is vrij.
- de opgegeven hoogte geldt als een nominale hoogte voor het dak met de volgende toleranties:
  - 3 m. in min.
  - slechts bepaalde delen tot 1,5 m. in meer. (1)
- de gevelhoogte moet weliswaar aan de beperkingen van de algemeen toegelaten toleranties voldoen (3.1.3.0.2.) ter plaatse van de scheidingsmuur
- alle dak- en volumeverspringingen moeten uitgevoerd worden in materialen die in overeenstemming zijn met die van de straatgevels of van het hoofddak.

### **3.1.3.0.2.4. Gebouwen beperkt tot een vastgesteld volume :**

- Een gebouwd volume is niet toegelaten buiten dit volume tenzij voor verplichte compositieaccenten zoals bepaald onder 3.3.4.
- Alle oppervlakten die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten bekleed zijn met materialen die in overeenstemming zijn met die van de straatgevels of van het hoofddak
- De algemene tolerantie voor de gevels zijn geldig (3.1.3.0.2.)

### **3.1.3.0.3. Inplanting van de hoofdgebouwen - algemeenheden**

De zones voor hoofdgebouwen worden onderverdeeld in :

- zones voor vastgelegde inplanting (vol gekleurd) (zie 3.1.3.1.)
- zones voor vrije inplanting (gearceerd) (zie 3.1.3.2.)

De bouwlijn is de grens tussen het hoofdgebouw en :

- het openbaar domein of
- de achteruitbouwstroken

en is niet in alle gevallen vast bepaald. (zie 3.1.3.1. en 2)

---

(1) lokale delen beperkt tot 1,5 meter in meer, zoals : decoratieve elementen, glazen koepels, liftkooien en schouwen die volledig met materialen van de voorgevels bekleed zijn en minstens 2 m. verwijderd van de scheidingsmuur.

---

### **3.1.3.0.2.2. Toitures plates :**

- les hauteurs données se rapportent aux hauteurs du dessus des murs entourant le toit plat;
- les trémies d'ascenseur, aéras, coupoles sont admises dans les limites d'un volume plus haut que les pourtours du toit et qui est défini par des surfaces inclinées ayant une pente de 20% et qui commencent au plus haut point autorisé des murs de ceinture avec un max. de 1,20 m.;
- toutes les formes de toitures à pentes plus faibles que 10% sont considérées comme des toitures plates.

### **3.1.3.0.2.3. Toitures diversifiées :**

- la forme de la toiture est libre
- la hauteur indiquée est la hauteur nominale de la toiture avec les tolérances suivantes :- 3 mètres en moins;
  - éléments locaux jusqu'à 1,5 m. en plus (1)
- la hauteur de la façade doit satisfaire aux limitations des tolérances maximales admises (3.1.3.0.2.) à l'endroit du mur mitoyen
- tous les décrochements de toiture ou de volume doivent être exécutés avec des matériaux qui s'accordent à ceux des façades à rue ou du toit principal.

### **3.1.3.0.2.4. Bâtiments limités à un volume déterminé :**

- Un volume bâti n'est pas admis en-dehors de ce volume, sauf pour des accents de composition imposés ainsi que déterminé en 3.3.4.
- Toutes les surfaces visibles du domaine public doivent être revêtues de matériaux en concordance avec ceux des façades à rue ou du toit principal;
- Les tolérances générales pour les façades sont d'application (3.1.3.0.2.)

### **3.1.3.0.3. Implantation des bâtiments principaux - généralités**

Les zones pour bâtiments principaux sont divisées en :

- zone pour implantation déterminée (couleur pleine) (3.1.3.1.)
- zone pour implantation libre (couleur hachurée)(3.1.3.2.)

La ligne de bâisse est la limite entre le bâtiment principal et :

- le domaine public ou
- la zone de recul

et n'est pas fixée dans tous les cas (voir 3.1.3.1. et 2.).

---

(1) Éléments locaux jusqu'à 1,5 mètres en plus; éléments décoratifs, verrières, cabanons d'ascenseur et cheminées qui sont recouverts entièrement avec des matériaux de façade et écartés d'au moins 2 m. du mur mitoyen.

---

3.1.3.0.4. Terrassen, loggia's, insprongen, balkons,...

3.1.3.0.4.1. Langs de bouwlijn zijn toegelaten :

- 1) Loggia's en balkons over max. de helft van de gevelbreedte en uitstekend:
  - 70 cm boven openbaar domein
  - 100 cm boven de achteruitbouwzones.  
De afstand tot de scheidingslijnen moeten beperkt blijven tot de uitsteek en minstens 60 cm.
- 2) Terrassen : binnen de volumes van de hoofdgebouwen volgens de beperkingen vermeld onder 3) hierna.
- 3) Insprongen :
  - a) de insprongen op de verdiepingen binnen de volgende beperkingen:
    - maximum de helft van de gevelbreedte en ten hoogste 4 m. breed en 1,50 m. diep
  - b) de insprongen op het gelijkvloers binnen de volgende beperkingen:
    - hoogstens 1 m. diep : zonder bijzondere maatregelen
    - tussen 1 m. en 3 m. diep : indien de breedte minstens 2 maal de diepte is : zonder maatregelen
    - tussen 1 m. en 3 m. diep en de breedte minder dan 2 maal de diepte en voor alle insprongen dieper dan 3 m. : de insprongen moeten afgesloten worden met een hek.

3.1.3.0.4.2. Langs de andere begrenzingen van de hoofdgebouwen zijn loggia's, trappen, balkons, terrassen, insprongen, e.d. toegelaten uitsluitend binnen de grenzen van het hoofdgebouw en in overeenstemming met het Burgerlijke Wetboek wat betreft de lichten en de zichten.

3.1.3.1. Zones voor vastgestelde inplanting

In deze zones is de grens met het openbaar domein en de achteruitbouwstroken een verplichte begrenzing van het gebouw. Afwijkingen zoals vermeld onder 3.1.3.0.4. zijn toegelaten.

De andere boorden van deze zones zijn maximale begrenzingen van de gebouwen.

3.1.3.0.4. Terrasses, loggia, renflements, balcons, ...:

3.1.3.0.4.1. Le long de l'alignement sont autorisés :

- 1) Les loggias et balcons sur au max. la moitié de la largeur de façade et dépassant de :
  - 70 cm. max sur le domaine public
  - 100 cm. au-dessus des zones de recul.La distance à la limite mitoyenne doit être limitée au débordement et doit être d'au moins 60 cm.
- 2) Terrasses : dans les limites des volumes des bâtiments principaux conformément aux restrictions au n° 3) ci-dessous.
- 3) Renflements :
  - a) renflements aux étages dans les limites suivantes:
    - au max. la moitié de la largeur de la façade et tout au plus 4 m. de largeur et 1,5 m. de profondeur.
  - b) renflements au rez-de-chaussée dans les limites suivantes :
    - tout au plus 1 m. de profondeur : sans mesure particulière;
    - entre 1 m. et 3 m. de profondeur - si la largeur atteind au moins 2 fois la profondeur : sans mesure particulière;
    - entre 1 m. et 3 m. de profondeur - si la largeur n'atteind pas au moins 2 x la profondeur - et tous renflements de plus de 3 m: les renflements doivent être clôturés par une grille.

3.1.3.0.4.2. Le long des autres limites de bâtiments principaux, les loggias, escaliers, balcons, terrasses, renflements et autres sont autorisés exclusivement dans les limites du bâtiment principal en concordance avec le Code civil en ce qui concerne les jours et vues.

3.1.3.1. Zones pour constructions déterminées

Dans ces zones la limite contre le domaine public et les zones de recul représente une limite obligatoire de la construction; des dérogations telles que stipulées sous 3.1.3.0.4. restent d'application.

Les limites contre les autres zones que le domaine public et les zones de recul déterminent les limites maximales des bâtiments.

### 3.1.3.2. Zones voor vrije inplanting

Deze zones bepalen de maximale omvang van de gebouwen.

#### 3.1.3.2.1 Vrije achteruitbouwstroken

In deze achteruitbouwzones zijn dezelfde voorschriften van toepassing als voor de verplichte achteruitbouwzones. (zie 3.2.2.)

De functie die is toegelaten in de gebouwen van deze zones wordt bepaald door de kleur die afwisselt met geel.

De aanvrager moet instaan voor de verfraaiing van alle verspringingen ter hoogte van de scheidingsmuren.

Dit moet gebeuren met dezelfde gevelmaterialen als het hoofdgebouw van één van de aangrenzende gebouwen.

De gevelhoogte wordt bepaald door het bouwvolume zoals omschreven in 3.1.3.0.2. (2)

Deze vrije achteruitbouwstroken mogen worden toegepast zowel in horizontale als in vertikale zin :

- in horizontale zin :  
Plaatselijke inhammen zijn toegelaten op het gelijkvloers binnen de perken van de algemene voorschriften op inhammen (zie 3.1.3.0.4.)
- in vertikale zin :  
niet alle bouwlagen moeten zich op dezelfde bouwlijn bevinden.

---

bv. indien hellende daken zijn voorzien of max. bouwvolumes, kunnen de gevels hoger zijn dan op de bouwlijn maar beperkt door het max. bouwvolume.

---

#### 3.1.3.2.2 Zone voor beperkte bebouwing

- a) In deze zones zijn gebouwen toegelaten binnen de perken van de afmetingen op het plan.
- b) De bebouwde oppervlakte is beperkt tot het percentage vermeld in de zone (vb. 50% = 50% van de oppervlakte van de zone mag bebouwd worden.)
- c) Deze gebouwen zijn dan bestemd tot het gebruik, toegelaten door de kleur die afwisselt met groen.
- d) De niet bebouwde oppervlakte is dan bestemd tot hetgeen toegelaten is in de gebruikte groene kleur.

### 3.1.3.2. Zones pour implantation libre

Ces zones définissent l'ampleur maximale des bâtiments.

#### 3.1.3.2.1. Zones de recul libres

Pour ces zones de recul, les mêmes prescriptions que pour les zones de recul obligatoire sont d'application. (voir 3.2.2.).

L'affectation qui est autorisée dans les bâtiments, situés dans ces zones, est déterminée par la couleur qui alterne avec le jaune.

Le demandeur doit veiller à habiller tous les décrochements à la hauteur des mitoyens.

Cela doit être réalisé avec les mêmes matériaux de façade qu'utilisés pour le bâtiment ou celui du voisin.

La hauteur de la façade est déterminée par le volume bâti décrit en 3.1.3.0.2.(2)

Ces zones de recul libre peuvent exister aussi bien dans le sens horizontal que vertical.

- dans le sens horizontal :  
des renfoncements locaux peuvent être autorisées au rez-de-chaussée mais uniquement dans les limites des prescriptions plus générales sur les renfoncements (voir 3.1.3.0.4.)
- dans le sens vertical :  
tous les niveaux de construction ne doivent pas avoir le même alignement.

---

(2) Par ex. : s'il est prévu des toitures à versants ou des volumes de construction maximum, alors les façades peuvent être plus hautes que celles situées sur l'alignement, mais limitées au volume de construction maximum.

---

#### 3.1.3.2.2. Zones pour emprise limitée

- a) Dans ces zones des bâtiments sont autorisés dans les limites de la zone, telles que représentées au plan.
- b) L'emprise au sol est limitée au pourcentage de la zone indiquée au plan (p.e. 50% = 50% de la surface de la zone peut être bâtie).
- c) Les bâtiments sont affectés aux fonctions autorisées par la couleur alternée avec la couleur verte.
- d) La surface non construite est affectée à l'usage autorisé par la couleur verte.

- e) Alle gebouwen, zichtbaar vanaf het openbaar domein, moeten voldoen aan de algemene eisen vermeld onder 3.1.0.3. "welstand van de gebouwen".
- f) De afstand van de gebouwen tot de gemeenschappelijke perceelsgrenzen mag niet kleiner zijn dan 4 m. en ook niet kleiner dan de hoogte van het gebouw tenzij de gebouwen aan beide zijden van de perceelsgrens tegen mekaar worden opgetrokken.

### 3.1.4. ZONE VOOR BIJGEOUWEN

#### 3.1.4.0. Algemeenheden

De bijgebouwen sluiten aan de hoofdgebouwen aan en beslaan max. 2 bovengrondse bouwlagen.

Het plan geeft aan welke functies respectievelijk zijn toegelaten :

- op het gelijkvloers (4)
- op de 1ste verdieping (4)

en onder welke vorm (bouwlaag of terras) (5).

Via de koppeling van ruimte en functie wordt de omvang van de bijgebouwen afhankelijk gemaakt van de functie in het bijgebouw zelf en ook in de aanliggende bouwlaag van het hoofdgebouw (6).

Terrassen moeten steeds van platte daken gescheiden worden door niet verplaatsbare hindernissen (gewicht of bevestiging).

Voor de bijgebouwen worden de hoogten niet bepaald in meter maar in aantal bouwlagen mits vermelding van een maximumhoogte per bouwlaag.

#### 3.1.4.1. Gelijkvloers bijgebouw : zie ook 1.1.3.0.1.

De hoogte vanaf de gelijkvloerse vloerpas tot aan het hoogste punt van de konstruktie van het gelijkvloers bedraagt maximaal :

- 4,5 m voor bestaande gebouwen
- 3,2 m voor nieuwe gebouwen.

#### 3.1.4.2. Terrassen aan gelijkvloers :

De reglementering m.b.t. lichten en zichten (rechte of schuine) (B.W.) is geldig, maar indien de vloerpas van het gelijkvloers minstens 1 m. hoger is dan het niveau van de tuin, dan mogen de scheidingsmuren slechts 2,20 m. hoog zijn vanaf het terras.

- e) Tous les bâtiments, visibles du domaine public, doivent se conformer aux conditions générales reprises sous 3.1.0.3. "aspects des bâtiments".
- f) La distance du bâtiment jusqu'aux limites parcellaires mitoyennes ne peut être inférieure à 4 m., ni à la hauteur du bâtiment, sauf si les bâtiments de chaque côté de la limite parcellaire sont érigés l'un contre l'autre.

### 3.1.4. ZONE POUR BÂTIMENTS ANNEXES

#### 3.1.4.0. Généralités

Les bâtiments annexes se raccordent à l'arrière des bâtiments principaux et comportent au maximum 2 niveaux de construction hors sol :

Le plan donne quelles fonctions sont respectivement admises :

- au rez-de-chaussée (4)
- au 1er étage (4)

et sous quelle forme (niveau de construction ou terrasse) (5).

Via la liaison des données dimensionnelles aux affectations, l'ampleur des annexes dépend de l'affectation de l'annexe-même ainsi que de celle du niveau avoisinant dans le bâtiment principal (6).

Les terrasses doivent toujours être séparées des toitures plates par des obstacles non déplaçables (poids ou fixation).

Pour les annexes, les hauteurs ne sont pas déterminées en mètres mais en nombre de niveaux, sauf mention de maxima en hauteur par niveau.

#### 3.1.4.1. Annexes au rez-de chaussée : voir aussi 1.1.3.0.1.

La hauteur mesurée à partir du niveau du rez-de-chaussée jusqu'au plus haut point de la construction au rez-de-chaussée atteind au max. :

- 4,5 m. pour les bâtiments existants
- 3,2 m. pour les nouveaux bâtiments.

#### 3.1.4.2. Terrasses au rez-de-chaussée :

La réglementation applicable pour les jours et vues (droites et obliques) (C.c.) reste en vigueur, mais si le niveau du rez-de-chaussée est situé à plus d'un mètre par rapport à celui du jardin, alors les murs mitoyens ne peuvent pas dépasser 2,20 m. par rapport au niveau de la terrasse.

### 3.1.4.3.

#### Bijgebouwen 1ste verdieping :

De hoogte vanaf de vloerpas van de 1ste verdieping tot aan het hoogste punt van de konstruktie van deze verdieping bedraagt maximaal :

- 4 m. voor bestaande gebouwen
- 3,2 m. voor nieuwe gebouwen.

### 3.1.4.4.

#### Terrassen aan de 1ste verdieping :

De reglementering m.b.t. lichten en rechte of schuine zichten (B.W.) is geldig.

De scheidingsmuren mogen echter slechts 2,20 m. hoog zijn vanaf het terras gemeten.

- 
- (4) De omschrijving van wat als gelijkvloers of 1ste verdieping wordt aanzien in de zone voor hoofdgebouwen geldt eveneens voor de bijgebouwen .
  - (5) Terrassen worden aanzien als een vorm van gereduceerde bouwlaag en met een apart symbool (T) aangeduid.  
Op plaatsen voor bouwlagen worden eveneens terrassen toegelaten maar niet omgekeerd.
  - (6) a) Gelijkvloerse bijgebouwen :  
Indien de kleur van het bijgebouw niet overeenstemt met de kleur van het gelijkvloers van het hoofdgebouw, betekent dit dat deze bouwlaag alleen wordt toegelaten indien in de overeenstemmende bouwlaag van het hoofdgebouw de functie vermeld in het bijgebouw aanwezig is.
  - b) Gelijkvloerse terrassen :  
Indien de kleur van het terras niet overeenstemt met de kleur van het gelijkvloers van het hoofdgebouw betekent dit dat terrassen alleen toegankelijk mogen zijn indien in de overeenstemmende bouwlaag van het hoofdgebouw de functie vermeld voor het terras aanwezig is.
  - c) Bijgebouwen - 1ste verdieping :  
Indien de kleur van het bijgebouw niet overeenstemt met de kleur van de verdieping van het hoofdgebouw : idem a)
  - d) Terrassen - 1ste verdieping :  
Indien de kleur van het terras niet overeenstemt met de kleur van de verdieping van het hoofdgebouw: idem b).
-

### **3.1.4.3. Annexes au 1er étage :**

La hauteur par rapport au niveau du 1er étage jusqu'au plus haut point construit de cet étage atteind au max. :

- 4 m. pour les bâtiments existants
- 3,2 m. pour les nouveaux bâtiments.

### **3.1.4.4. Terrasses au 1er étage :**

La réglementation relative aux jours et vues droites et obliques (C.c.) est d'application.

Les murs mitoyens ne peuvent pas dépasser 2,20 m. par rapport au niveau de la terrasse.

---

(4) La description de ce qui est considéré comme rez-de-chaussée et 1er étage pour les bâtiments principaux est également valables pour les annexes.

(5) Les terrasses sont considérées comme une forme de niveau réduit et sont indiquées par un symbole particulier. (T)  
Aux endroits prévus pour des niveaux, les terrasses sont aussi admises, mais pas l'inverse.

(6) a) Annexes au rez-de-chaussée :

Si la couleur de l'annexe ne correspond pas à la couleur du rez-de-chaussée du bâtiment principal, cela signifie que ce niveau de construction n'est autorisé qu'à condition que les fonctions mentionnées pour l'annexe soient présentes dans la couche correspondante du bâtiment principal.

b) Terrasses au rez-de-chaussée :

Si la couleur de la terrasse ne correspond pas à la couleur du rez-de-chaussée, cela signifie que les terrasses ne peuvent être accessibles qu'à condition que les fonctions mentionnées pour la terrasse soient présentes dans l'étage correspondant du bâtiment principal.

c) Annexes au 1er étage :

Si la couleur de l'annexe ne correspond pas à la couleur du 1er étage du bâtiment principal : idem a).

d) Terrasses au 1er étage :

Si la couleur de la terrasse ne correspond pas à la couleur de l'étage du bâtiment principal : idem b).

---

### 3.1.5.

#### GEBOUWEN VAN HOOGSTEN 3,2 M. HOOGTE T.O.V. DE NABURIGE TUINEN OF GRONDEN

De functie die toegelaten is in deze gebouwtjes wordt bepaald door de kleur die afgewisseld met groen wordt gebruikt. (1)

Bij gebrek aan deze konstrukties zijn de voorschriften van 3.2.4. (zone voor koeren en tuinen) van toepassing.

Als referentiepas wordt aanzien : de laagstgelegen privaattuin, aangrenzend aan het gebouw.

---

(1) bv.: Rood met groen gearceerd mag uitsluitend dienen voor privaat residentieel gebruik :

- tuinbergingen
  - autostallingen
  - bijgebouwen
  - enz.
- 

### 3.1.6.

#### BESCHERMING VAN HET BOUWKUNDIG ERFGOED.

Gezien de afwezigheid van bouwkundig erfgoed van een bijzondere esthetische, kultureel of historische waarde, zijn geen bepalingen dienaangaande in deze voorschriften opgenomen.

### 3.1.7.

#### ALGEMENE WELSTAND VAN DE GEBOUWEN

Alle delen van gebouwen die vanuit het openbaar domein of vanuit de voor publiek toegankelijke zones, zichtbaar zijn moeten even verzorgd uitgevoerd worden als de gevels :

- schouwen, liftschachten,
- achtergevels,
- dakbedekkingen,
- hoger stekenden mandelige muren met een definitief karakter.

Bijzonder aandacht is wat dit betreft nodig voor gebouwen die ingepland zijn onder de hoogtelijn 55.00 aangezien de daken een deel van de achtergevels zichtbaar zijn vanuit de hoger gelegen gewestelijke wandel- en fietsroute.

### 3.1.5.

#### BÂTIMENTS QUI NE SONT PAS ÉLÉVÉS DE PLUS DE 3,2 M. PAR RAPPORT AUX JARDINS OU TERRAINS VOISINS.

La fonction autorisée dans ces petits bâtiments est déterminée par la couleur qui est utilisée en alternance avec le vert. (1)

Si ces zones ne sont pas utilisées pour ces constructions, les prescriptions de l'art. 3.2.4. (zones pour cours et jardins) sont d'application.

Niveau de référence : le jardin privé le plus bas jouxtant le bâtiment.

---

(1) p.e.: Ce qui est hachuré en rouge et vert ne peut servir que pour usage privé résidentiel :

- remises de jardin
  - garages de voitures
  - annexes.
  - etc.
- 

### 3.1.6.

#### PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Vu l'absence de patrimoine bâti de valeur esthétique, culturelle ou historique particulière, les stipulations particulières n'ont pas été reprises dans ces prescriptions.

### 3.1.7.

#### ASPECT GÉNÉRAL DES BÂTIMENTS

Toutes les parties des bâtiments qui sont visibles du domaine public ou des zones accessibles au public, doivent être soignées de la même façon que les façades :

- cheminées, cabanons d'ascenseur,...
- façades arrières
- recouvrement des toitures
- mitoyens qui dépassent les immeubles voisins d'une façon définitive.

Une attention particulière à ce sujet est nécessaire pour des bâtiments qui sont implantés en-dessous de la ligne de hauteur 55.00, puisque leur toiture et une partie des façades arrières sont visibles de la promenade verte régionale qui est située plus haut.

### 3.2.

## BOUWVRIJE ZONES

Als open ruimte wordt aanzien :

- openbaar domein, verkeerswegen
- achteruitbouwzones
- groene zones
- zones voor koeren en tuinen.

Onder de open ruimten, met uitzondering van de groene zones (3.2.3.), mogen ondergrondse konstrukties aangebracht worden. De voorschriften m.b.t. de minimale groenaanleg vervallen daardoor niet.

Desgevallend zal de groenaanleg op de ondergrondse konstrukties moeten aangelegd worden.

### 3.2.1.

## VERKEERSZONE / OPENBAAR DOMEIN

### 3.2.1.1.

Deze zones moeten gereserveerd blijven :

- voor verkeersruimten (voetgangers, rijwielen, autoverkeer, openbaar vervoer, enz.)
- voor omgevingsgroen
- voor parkeergelegenheid.

Voor het opstellen van de plannen en de voorschriften m.b.t. de wettelijk verplichte elementen van het B.P.A. zijn veronderstellingen gemaakt met betrekking tot het verkeer. Deze zijn weergegeven in het verkeersplan (nr 5).

### 3.2.1.2

De funktionele verdelingen van het openbaar domein volgens de aard van het verkeer zullen onderwerp zijn van apparte studies en plannen die volgens de wettelijke bepalingen aan een openbaar onderzoek onderworpen worden.

### 3.2.1.3.

De hoogstammige bomen in het openbaar domein moeten gekozen worden i.f.v. de mogelijkheid om gesnoeid te worden.

De hoogte van de kruin van de boom mag hoogstens 1,5 x de afstand bedragen tussen de stam en de dichtsbijgelegen gevel.

### 3.2.2.

## ACHTERUITBOUWSTROKEN

De verplichte achteruitbouwstrook is de zone tussen de rooilijn en de bouwlijn.

Indien de achteruitbouwstrook feitelijk als openbaar domein wordt gebruikt zijn de voorschriften m.b.t. inhammen en nissen (zie 3.1.3.0.4.) van toepassing.

### 3.2.

## ZONES NON BÂTISSABLES

On considère comme espace ouvert :

- le domaine public, les zones de communication et de circulation
- les zones de recul
- les zones de verdure
- les zones de cours et jardins.

Sous les espaces ouverts, à l'exception des zones vertes (3.2.3.), on peut aménager des constructions souterraines. Les prescriptions relatives aux aménagements de verdure minimaux restent d'application.

Le cas échéant, la verdure devra être implantée sur les constructions souterraines.

### 3.2.1.

## ZONES DE COMMUNICATION/DOMAINE PUBLIC

#### 3.2.1.1.

Ces zones doivent être réservées :

- pour des aires de circulation (piétons, cyclistes, automobilistes, transport public, ...)
- pour de la verdure d'environnement
- pour le stationnement des véhicules

Pour l'élaboration des plans et la rédaction des prescriptions relatifs aux éléments légaux du P.P.A., des hypothèses ont été faites concernant la circulation. Elles sont représentées sur le plan de circulation (n° 5).

#### 3.2.1.2.

Les divisions fonctionnelles du domaine public suivant l'usage et le type de circulation feront l'objet d'études et de plans séparés qui, selon les prescriptions légales, doivent être soumis à enquête publique.

#### 3.2.1.3.

Les arbres à haute tige dans le domaine public doivent être choisis en fonction de la possibilité de taille.

La hauteur de la couronne de l'arbre ne peut pas dépasser une fois et demi la distance entre le tronc et la façade la plus proche.

### 3.2.2.

## ZONES DE RECOL

La zone de recul obligatoire est la zone entre le domaine public et la limite de construction.

Au cas où la zone de recul est de fait utilisée comme un domaine public, les prescriptions relatives aux ouvertures et niches (voir n° 3.1.3.0.4.) sont d'application.

In deze zones mogen alleen worden aangebracht :

- 1) afscheidingen tussen het openbaar domein en de achteruitbouwstrook:
  - muren tot 50 cm hoog in materialen die in harmonie zijn met de gevelmaterialen
  - hekken tot 2,5 m hoog;
- 2) groenaanplantingen die de openbare weg niet storen;
- 3) verhardingen voor toegang tot de achtergelegen gebouwen en garages moeten tot het noodzakelijke minimum beperkt worden tenzij in het geval het gelijkvloers voor handelsdoeleinden gebruikt wordt.

### 3.2.3.

#### GROENE ZONES

De groene zones zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van groenaanleg en het natuurlijk milieu.

Het oprichten van gebouwen is alleen toegelaten binnen de perken vermeld onder 3.2.3.2.

Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden.

Zijn eveneens verboden :

- landbouwuitbatingen met uitzondering van : weilanden, boomgaarden, kleine moestuinen voor eigen gebruik die maximaal 50% beslaan van het perceel,
- recreatieve en toeristische infrastructuren die de groenaanleg en het natuurlijke milieu niet als belangrijkste attractie nastreven.

### 3.2.3.1.

#### Gewone groene zones

Het College kan de eigenaars van percelen in deze zone verplichten hun eigendommen af te sluiten om redenen van lokale veiligheid en ter bescherming van de beplantingen.

### 3.2.3.2.

#### Parkzones

De parkzones zijn bestemd om zodanig ingericht te worden dat ze in een verstedelijkte omgeving hun sociale functie kunnen vervullen.

Dit betekent dat, naargelang de behoefte-analyse en de ligging, de nodige infrastructuur mag voorzien worden.

Werken in parkzones kunnen slechts vergund worden na een openbaar onderzoek en na een gunstig advies van de Overlegcommissie.

Dans ces zones ne peuvent être aménagés que :

- 1) les séparations entre le domaine public et la zone de recul qui sont :
  - des murs pouvant aller jusqu'à 50 cm de haut en harmonie avec les matériaux de la façade
  - des haies jusqu'à 2,5 m de haut
- 2) des plantations qui ne gênent pas la voie publique
- 3) les revêtements durs pour accès aux bâtiments et aux garages situés à l'arrière doivent être limités aux minima indispensables sauf si le rez-de-chaussée est utilisé pour du commerce.

### 3.2.3. ZONES VERTES

Les zones vertes sont destinées au maintien, à la protection et à l'amélioration d'aménagement de verdure et du milieu naturel.

Eriger des bâtiments n'est admis que sous les conditions reprises sous 3.2.3.2.

Des recouvrements durs doivent se limiter au minimum.

Sont également interdits :

- des exploitations agricoles à l'exception de : prairies, vergers, de petits potagers à usage privé qui ne représentent que 50% de la parcelle
- de l'infrastructure récréative et touristique qui n'envisagent pas comme attraction principale la verdure et le milieu naturel.

#### 3.2.3.1. Zones vertes ordinaires

Le Collège peut obliger les propriétaires à clôturer les terrains qui se situent dans ces zones pour des raisons de sécurité locale et pour la protection des plantations.

#### 3.2.3.2. Zones de parc

Les zones de parc sont destinées à être aménagées de façon à pouvoir remplir leur fonction sociale dans un milieu urbain.

Ceci signifie que des infrastructures peuvent être aménagées suivant l'analyse des besoins et l'implantation.

Des travaux dans les zones de parc ne peuvent être admis qu'après une enquête publique et après un avis favorable de la Commission de concertation.

Binnen het kader van haar sociale roeping kunnen in parkzones beperkte konstrukties worden toegestaan zoals :

- lokalen voor het bergen van onderhoudsmateriaal,
- muziekiosken,
- schuilplaatsen voor dieren,
- enz.

Publiek verkeer van personen maakt deel uit van het normale gebruik van deze zones. Om redenen van sociale controle en veiligheid mogen delen van deze zone worden omheind en de toegang ontzegd op plaatsen en tijden, goedgekeurd door het College.

### 3.2.3.3. Bufferzones

Deze zones moeten als groene ruimte ingericht te worden om het rechtstreeks, functionele en visuele kontakt tussen de omringende zones te vermijden.

De aard van de beplanting zal dan ook aangepast worden aan elk geval afzonderlijk.

Deze zones moeten onderhouden worden opdat zij hun functie in de tijd kunnen blijven vervullen (vervangen van beschadigde aanplantingen, snoeien van bomen en struiken).

Ongeacht het eigendomsstatuut zijn deze zones niet bestemd tot publiek verkeer. De noodzakelijke onderhouds- en toegangswegen zijn toegelaten.

### 3.2.4. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

Deze zones zijn bestemd voor private koeren en tuinen, meestal binnen in de huizenblokken.

#### 3.2.4.1. Voor deze zones zijn volgende voorschriften geldig :

1. voor de oppervlakte na aftrek van de konstrukties vermeld onder 3.1.5. en groter dan 0,25 are moet minstens 75% met groen aangeplant worden. De verhardingen in deze zones van verplichte groenaanleg moeten waterdoorlatend zijn (vb. dolomiet)
2. vanaf 30 m achter de bouwlijn moet minstens 1 hoogstammige boom worden geplant per beginnende are.
3. in omsloten huizenblokken moeten deze bomen onderhouden worden en gesnoeid tot max. 10 m. hoog. De bomen mogen alleen traaggroeiende loofbomen zijn.  
De hoogte van de bomen is in dit geval tevens beperkt tot zijn afstand tot de dichtsbijgelegen gevel.

Dans le cadre de sa vocation sociale, des constructions mineures peuvent être autorisées telles que :

- des remises pour le matériel d'entretien
- des kiosques (pour manifestations en plein air)
- des abris pour animaux
- etc.

La circulation publique de personnes fait partie de l'utilisation normale de ces zones. Pour des raisons de contrôle social et de sécurité, ces zones peuvent être clôturées et l'accès peut être interdit à des endroits et pendant des périodes approuvés par le Collège.

### 3.2.3.3. Zones tampons

Ces zones doivent être aménagées comme les zones vertes pour empêcher le contact direct, fonctionnel et visuel avec les zones environnantes.

La nature des plantations doit donc être adaptée à chaque cas séparément.

Ces zones doivent être entretenues de telle sorte qu'elles continuent à remplir la tâche pour lesquelles elles ont été créées. (remplacer les plantations détériorées, tailler les arbres et arbustes,...).

Abstraction faite du statut de propriété, ces zones ne sont pas destinées à la circulation du public. Des chemins d'entretien et d'accès privés indispensables sont admis.

### 3.2.4. ZONE POUR COURS ET JARDINS

Ces zones sont destinées à l'aménagement de cours et jardins privatifs, la plupart du temps dans les intérieurs d'îlots.

#### 3.2.4.1. Dans ces zones, les prescriptions suivantes sont d'application :

1. au moins 75% des surfaces dépassant 0,25 are après soustraction des constructions mentionnées au 3.1.5., doivent être aménagées en verdure. Les endurcissements dans ces zones d'aménagement de verdure minimale doivent être perméables (p.e. dolomie)
2. à partir d'une ligne située à 30 m. de l'alignement de façade, il faut planter au minimum un arbre à haute tige par are entamé.
3. dans des îlots fermés, ces arbres doivent être entretenus et taillés à une hauteur de max. 10 m. Ces arbres doivent obligatoirement être des feuillus à poussée lente. Leur hauteur est en outre limitée à la distance jusqu'à la façade la plus proche.

4. de volgende aktiviteiten die storend kunnen zijn voor het privékarakter van de aangrenzende privétuinen zijn slechts toegelaten na openbaar onderzoek met aanschrijven van alle huurders én eigenaars in een straal van 50 m. en een gunstig advies van de Overlegkommisie :

- niet overdekte doorgangen naar achtergelegen bedrijven;
- openluchtterrassen voor horeca;
- niet overdekte parkeerplaatsen en/of doorgangen naar parkeerplaatsen;
- niet overdekte bedrijfsruimten;
- voor publiek toegankelijke groenruimten;
- stockeren van materialen tenzij voor een tijdelijke bouwwerf.

Al deze aktiviteiten kunnen slechts voor een beperkte periode vergund worden.

#### 3.2.4.2. Als afscheiding tussen de privaateigendommen zijn toegelaten :

- traliewerk met palen hoogte 1,80 m.
- levende hagen tot 1,50 m. hoog.

#### 3.2.4.3. Als afscheiding tussen de residentiële privaateigendommen en de semi-publieke of publieke ruimten zijn toegelaten:

- muren van max. 2,40 m. hoog in metselwerk (eventueel gecementeerd) en voorzien van een gesloten deur.
- hekken tot 2,80 m. hoog voorzien van de nodige steunpeilers tot 2,40 m.
- levende hagen tot 2,00 m. hoog.

4. les activités suivantes qui peuvent gêner le caractère privé des jardins voisins ne sont admises qu'après enquête publique avec avis adressé à tous les locataires et propriétaires dans un rayon de 50 m.:

- passages non couverts vers des entreprises situées à l'arrière
- des terrasses à ciel ouvert pour le secteur Horeca
- des emplacements de parking non-couverts et/ou des passages pour des emplacements de parking
- des espaces d'entreprises non-couverts
- des espaces verts publics
- des stockages de matériaux sauf pour un chantier temporaire.

Toutes ces activités ne peuvent être autorisées que pour une durée limitée

3.2.4.2. En tant que séparation entre propriétés privées sont autorisés :

- treillis sur piquets de 1.80 m.
- des haies vives jusqu'à 1.50 m.

3.2.4.3. En tant que séparation entre les propriétés résidentielles privées et les espaces publics ou semi-publics sont autorisés :

- des murs de max. 2,4 m. de haut en maçonnerie (éventuellement cimentés) et munis d'une porte close.
- des grilles jusqu'à 2.80 m. de haut munies des pilastres nécessaires jusqu'à 2.40 m.
- haies vives jusqu'à 2.00 m. de haut.

### **3.3. AANDUIDINGEN IN OVERDRUK**

#### **3.3.1. RECHT VAN DOORGANG, ERFDIENSTBAARHEDEN, ...**

De eigenaar van het betrokken eigendom moet de publieke doorgang verlenen tussen 7h00 en 20h00. Het College kan bij de vergunning bijzondere voorwaarden van doorgang opleggen wat betreft :

- uurregeling,
- aard van de gebruikers en de vervoermiddelen,
- afmetingen van vrije doorgang.

3.3.1.2. Deze doorgangen moeten van het openbaar domein en van private tuinen kunnen afgesloten worden met hekken en/of poorten.

#### **3.3.2. ZONES MET VISUELE CONTINUÏTEIT.**

In deze zones mogen geen massieve hindernissen aangebracht worden : noch gebouwde massieven, noch gesloten groenmassieven : de visuele permeabiliteit moet gevrijwaard zijn.

Bij voorkeur moet de effectieve circulatie voor traag verkeer mogelijk zijn. Deze zones moeten dus funkctioneel deel uitmaken van het openbaar domein.

#### **3.3.3. MONUMENTEN**

Met monumenten wordt bedoeld : monumentale, decoratieve of compositionele elementen die een structurerend effect uitoefenen op de omliggende open ruimte.

Alle werken aan en aanleg van het openbaar domein zijn onderworpen aan speciale regels van openbaarmaking. De omvang en de aard van deze monumentale elementen worden in dit B.P.A. niet vastgelegd.

Het College kan na een gunstig advies van de Overlegkommissie de plaats wijzigen indien de opvatting en de omvang van het monumentale element dit noodzaakt.

### **3.3. INDICATIONS EN SURIMPRESSION**

#### **3.3.1. DROIT DE PASSAGE, SERVITUDES....**

3.3.1.1. Le propriétaire de la parcelle concernée doit céder le passage public entre 7h00 et 20h00. Le Collège peut dans le permis de bâtir imposer des conditions spéciales pour les passages en ce qui concerne :

- l'horaire
- la nature des utilisateurs et les moyens de déplacement
- les dimensions des passages

3.3.1.2. Ces passages doivent pouvoir être séparés du domaine public et des jardins privés par des grilles ou des portes.

#### **3.3.2. ZONES À CONTINUITÉ VISUELLE**

Dans ces zones, aucun obstacle massif ne peut être implanté : ni masse bâtie, ni masse de verdure fermée : la perméabilité visuelle doit être préservée. De préférence, la circulation effective pour utilisateurs faibles doit être possible.

Ces zones doivent donc faire partie fonctionnellement du domaine public.

#### **3.3.3. ELÉMENTS MONUMENTAUX**

Concerne : des éléments monumentaux, décoratifs, ou de composition qui ont un effet structurant sur l'espace ouvert environnant.

Tous les travaux s'y rapportant, ainsi que l'aménagement du domaine public, sont soumis à des règles spéciales de publicité. L'étendue et la nature de ces éléments monumentaux ne sont pas établis dans ce P.P.A.

Le Collège peut modifier l'emplacement indiqué sur le plan après avis favorable de la Commission de Concertation, si la conception et la taille de cet élément monumental le nécessitent.

### 3.3.4.

#### VERPLICHTE COMPOSITIEACCENTEN

Zoals de monumenten (3.3.3), hebben zij een structurerend effect op de vóórliggende open ruimte maar maken zij deel uit van de gebouwde omgeving.

De verplichte compositieaccenten moeten duidelijk zichtbaar zijn in de kompositie van het gebouw of de groep van gebouwen.

Ter plaatse van deze compositieaccenten zijn volumeafwijkingen toegelaten zowel in horizontale als in vertikale zin.

Uitbreidingen op het gelijkvloers in het openbaar domein zijn echter niet toegelaten.

Gebouwen waarin compositieaccenten voorkomen dienen onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie.

### 3.3.5.

#### GEWESTELIJKE WANDEL- EN FIETSROUTE

Het betreft hier

- de groene wandeling
- de fietsroute rond Brussel.

Deze ruimte moet zó worden ingericht dat zij het verkeer en het parkeren van wagens onmogelijk maakt.

Alleen voetgangers en rijwielen zijn toegelaten.

Zoals voor de verkeerswegen, zal de bouwvergunning van de inrichting van deze route onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

### 3.3.4.

#### ACCENTS DE COMPOSITION OBLIGATOIRES.

Ainsi que les éléments monumentaux (3.3.3.), ces accents ont un effet structurant sur l'espace ouvert devant les bâtiments dont ils font partie.

Les accents de composition obligatoires doivent être clairement visibles dans la composition du bâtiment ou du groupe de bâtiments.

A l'endroit de ces accents de composition, des dérogations de volume sont autorisées, aussi bien dans le sens horizontal que vertical.

Des extensions au rez-de-chaussée sur le domaine public ne sont toutefois pas autorisées.

Des bâtiments dans lesquels des accents de composition apparaissent doivent être soumis à l'avis de la Commission de Concertation.

### 3.3.5.

#### CHEMIN PIÉTONNIER ET CYCLABLE RÉGIONAL

Ceci concerne:

- la promenade verte
- la piste cyclable périphérique

Cet espace doit être aménagé de façon à empêcher la circulation et le stationnement des voitures.

Seuls les piétons et les vélos sont autorisés.

Ainsi que pour les autres voies de circulation, le permis de bâtir pour l'aménagement de ce chemin sera soumis à la procédure d'enquête publique.

## 1. ZONES POUR BATIMENTS

- 1.1 FONCTIONS DANS LES BATIMENTS
  - 1.1.1 habitation
  - 1.1.2 profession libérale
  - 1.1.3 services
  - 1.1.4 commerce de détail
  - 1.1.5 horeca
  - 1.1.6 résidentiel commun
  - 1.1.7 équipement collectif
  - 1.1.8 discothèques, spectacles, cinémas
  - 1.1.9 commerce en gros
  - 1.1.10 entreprises
  - 1.1.11 administrations, bureaux

a	b	
	b	
	b	
n	n	k
	b	
	b,c	
	d,h	l

## ZONE VOOR GEBOUWEN

- FUNCTIES IN DE GEBOUWEN
  - woning
  - vrije beroepen
  - diensten
  - kleinhandel
  - horeca
  - gemeenschappelijke woonvormen
  - kollektieve nutsvoorzieningen
  - discotekens, spectakelzalen, bioscopen
  - groothandel
  - ondernemingen
  - administraties en burelen

## 1.2 CONDITIONS D'AFFECTATION

- (a) Max 100 m<sup>2</sup> et intégré dans la résidence -  
Max 100 M<sup>2</sup> en geïntegreerd in de verblijfplaats
- (b) Max 300 m<sup>2</sup> par unité et 30 m<sup>2</sup> par mcrt. de façade -  
Max 300 m<sup>2</sup> per eenheid en 30 m<sup>2</sup> per strm.gevel
- (c) Uniquement des entreprises non genantes -  
Uitsluitend niet hinderlijke bedrijven.
- (d) Les habitations dans le bâtiment avec entrée et parkings séparés.  
De woningen in het gebouw met afzonderlijke ingang en parkings
- (h) Surface brute max.200 m<sup>2</sup> - Max. brutto opp.200 m<sup>2</sup> per gebouw
- (g) Uniquement des logements nécessaires au fonctionnement  
Alleen indien nodig voor de uitbating
- (k) Uniquement si le demandeur est un pouvoir public ou équivalent -  
Alleen wanneer de aanvrager een openbare instelling is of gelijkgesteld.
- (l) Uniquement pour des administrations locales - Alleen voor lokale besturen.
- (n) Suivant l'importance et type, voir prescriptions  
Volgens de omvang en het type

## 1.3 BATIMENTS PRINCIPAUX

### HOOFDGEBOUWEN

- 1.3.0.1 localisation des affectations
  - affectation au rez
  - affectation au premier étage
  - affectation des autres étages
- 1.3.0.2 gabarits des batiments principaux
  - hauteur absolue en mètre
  - hauteur relative en mètre
- 1.3.0.2.1 toiture a versants, hauteur dessus corniche
- 1.3.0.2.2 toiture plate, acrotères y compris
- 1.3.0.2.3 toiture diversifiée, hauteur hors tout
- 1.3.0.2.4 volume de batiment limité par une surface déterminé
  - X
  - X
- 1.3.1 zone pour constructions déterminées
- 1.3.2 zone pour implantation libre
  - zone de recul libre
  - zone pour emprise limitée

lokalisatie van de functies

bestemming v. h. gelijkvloers

bestemming op de eerste verdieping

bestemming op de andere verdiepingen

garaffen van de hoofdgebouwen

- relatieve hoogte in meter

- absolute hoogte in meter

hellend dak, hoogte bovenkant kroonlijst

plat dak, muropstanden inbegrepen

gediversifieerd dak, alles inbegrepen

gebouwenvolume begrensd door een bepaald vlak

zone voor vastgestelde inplanting

zone voor vrije inplanting

- vrije achteruitbouwstrook

- zone voor beperkte bebouwing

1.4	BATIMENTS ANNEXES		BIJGEBOUWEN
1.4.1	annexes-rez		bijgebouwen-gelijkvloers
1.4.2	annexes-terrasse au rez		bijgebouwen-terras aan gelijkvloers
1.4.3	annexes-premier étage		bijgebouwen-eerste verdieping
1.4.4	annexes-terrasse au premier étage		bijgebouwen-terras aan eerste verdieping
1.5	CONSTRUCTIONS LIMITEES A 3.20M. AU-DESSUS DES JARDINS		KONSTRUKTIES BEPERKT TOT 3.20M. BOVEN DE AANGRENZENDE TUINEN
2.	ZONES NON-AEDIFICANDI		BOUVVRIJE ZONES
2.1	VOIES DE CIRCULATION		VERKEERSWEGEN
2.2	ZONE DE RECOL		ACHTERUITBOUWSTROOK
2.3	ZONES VERTES		GROENE ZONES
2.3.1	zones vertes ordinaires		gewone groene zones
2.3.2.	zones de parc		parkzones
2.3.3.	zones tampon		bufferzones
2.4	COURS ET JARDINS		KOEREN EN TUINEN
3.	INDICATIONS EN SURIMPRESSION		AANDUIDINGEN IN OVERDRUK
3.1.	DROIT DE PASSAGE, SERVITUDES,...		RECHT VAN DOORGANG, ERFDIENSTBAARHEDEN, ..
3.2	ZONES DE CONTINUITE VISUELLE		ZONES VAN VISUELE KONTINUITEIT
3.3	ELEMENTS MONUMENTAUX		MONUMENTALE ELEMENTEN
3.4	ACCENTS DE COMPOSITION OBLIGATOIRES		VERPLICHTE KOMPOSITIEACCENTEN
3.5	CHEMIN REGIONAL PIETONNIER ET CYCLABLE		REGIONALE WANDEL- EN FIETSROUTE
	NIVEAU EXISTANT		BESTAAND PEIL
	NIVEAU PROJETE		GEPLAND PEIL

#### **4. AFWIJKINGEN**

##### **4.1. ART. 51 VAN DE STEDEBOUWWET (2) - Algemeen**

De organieke wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet in afwijkingsmogelijkheden van art. 51 voor wat betreft de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de gebouwen. Dit artikel voorziet niet in de afwijkingsmogelijkheden wat betreft de functies.

Nochtans zal het onderscheid tussen vorm en functie soms moeilijk zijn aangezien dit B.P.A. ervan uitgaat dat de verdeling en de localisering in de gebouwen van de functies, de aanvaardbaarheid ervan bepaalt.

#### **4.2. GLOBALE OPERATIES**

Het plan bepaalt de afmetingen van de gebouwen en de verdeling van de functies op basis van de bestaande eigendomsstructuur. In geval van **grondige wijzigingen van de eigendomsstructuur op grote oppervlakten**(1) kan eventueel van de voorschriften en het plan afgeweken worden wat betreft de begrenzing en de ligging van de functies in het binnenblok en in de gebouwen.

Procedure:- art. 51 (2)

- advies van de Overlegcommissie
- openbaar onderzoek: in geval van werken op een deel van het huizenblok

Van de voorschriften m.b.t. de functies langs de rooilijn kan niet afgeweken worden.

---

(1) De aanvrager moet effectief eigenaar zijn van minstens de helft van een huizenblok of 15 ares.

(2) vanaf het in voege treden van de nieuwe ordonnantie voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, houdende organisatie van de planning en de stedebouw, wordt art. 118 van die ordonnantie van toepassing.

---

#### **4. DEROGATIONS**

##### **4.1. ARTICLE 51 DE LA LOI SUR L'URBANISME (2) : Généralités**

La loi organique de l'aménagement du territoire prévoit des moyens de dérogation via l'art.51 en ce qui concerne les dimensions, l'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments. Cet article ne permet pas la dérogation en ce qui concerne les affectations.

Néanmoins, la distinction entre forme et fonction sera parfois très difficile à faire, étant donné que ce P.P.A. est rédigé en tenant compte du principe que la répartition et la localisation des affectations dans les bâtiments font si elles sont acceptables ou non.

#### **4.2. OPÉRATIONS GLOBALES**

Le plan détermine les dimensions des bâtiments et la répartition des affectations sur base de la structure de propriété existante. Dans le cas d'une modification importante de cette structure parcellaire sur de grandes surfaces(1), on peut déroger aux prescriptions et au plan en ce qui concerne la délimitation et le positionnement des affectations à l'intérieur de l'îlot et dans les bâtiments.

Procédure:- art.51 (2)

- avis de la Commission de Concertation
- enquête publique s'il s'agit d'un projet sur une partie d'un îlot.

Cette procédure ne permet pas de déroger aux affectations le long du domaine public.

---

(1) Le demandeur doit effectivement être propriétaire de la moitié de l'îlot ou de 15 ares.

(2) Dès la mise en application de la nouvelle ordonnance pour la Région Bruxelles Capitale, organique de la planification et de l'urbanisme, l'art. 118 de cette ordonnance sera d'application.

5.

## **VERKEERSPLAN EN PARKEERPROBLEMATIEK.**

Dit plan maakt geen verplicht deel uit van het B.P.A.

Bij het opstellen van de plannen en de voorschriften m.b.t. de wettelijk verplichte elementen van het B.P.A. zijn veronderstellingen gemaakt met betrekking op het verkeer en die kaderen binnen de algemene verkeersopties in het struktuurplan van het reservegebied.

Het plan is ter titel van toelichting bij de documenten van de eindfase opgenomen:

- omdat het de verkeersomstandigheden aangeeft waarbinnen dit B.P.A. functioneel en ruimtelijk kan functioneren,
- omdat, ingeval van verkeersmaatregelen, zou kunnen rekening gehouden worden met de uitgangspunten van het B.P.A.

5.

## **PLAN DE CIRCULATION ET PROBLEMATIQUE DE PARKINGS**

Ce plan n'est pas une partie obligatoire du P.P.A.

Lors de l'élaboration des plans et prescriptions relatives aux éléments obligatoires légaux du P.P.A., des hypothèses concernant la circulation ont été faites et elles cadrent dans les options générales sur la circulation dans le plan directeur de la zone de réserve.

Ce plan est joint à titre indicatif:

- parce qu'il renseigne les circonstances de circulation dans lesquelles ce P.P.A. peut fonctionner
- parce que, dans l'hypothèse où on doit prendre des mesures de circulation, on pourrait tenir compte des points de départ du P.P.A.

6.

**LIJST DER PLANNEN**

Nr.      Onderwerp

---

1.11 Bestaande toestand in feite - Fotogrammetrische opmeting

1.12 Bestaande toestand in feite - Bestemmingen

1.13 Bestaande toestand in feite - Fotorepertorium

1.21 Bestaande toestand in rechte : Wettelijke plannen

1.22 Bestaande toestand in rechte : Eigendom, kadaster

3.      Bestemmingsplan

5.      Verkeersplan

6.

## **LISTE DES PLANS**

N°      Sujet

---

- 1.11 Situation existante de fait - Levé photogrammétrique
- 1.12 Situation existante de fait - Affectations
- 1.13 Situation existante de fait - Répertoire photographique
- 1.21 Situation existante de droit - Plan légaux
- 1.22 Situation existante de droit - Propriétés, numéraux cadastraux
- 3.      Plan d'affectation
- 5.      Plan de circulation

