

Plan particulier d'aménagement II/3 — A.R. 6 août 1982
Prescriptions urbanistiques

Bijzonder plan van aanleg III/3
Stedebouwkundige voorschriften

K.B. 6 augustus 1982

VU ET ADOpte PROVISOIREMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE DU
GEZIEN EN VOORLOPIG GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN *26.02.1981*

PAR ORDONNANCE,
OP BEVEL

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sccau - zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

s. L. Schoonejans

s. F. Persoons

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS CERTIFIE QUE LE PRESENT PLAN A ETE
DEPOSE A L'EXAMEN DU PUBLIC A LA MAISON COMMUNALE.
HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN
TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD.

DU *02.03.81* AU *31.03.1981*
VAN TOT

PAR LE COLLEGE,
VANWEGE HET COLLEGE,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sccau - zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

s. L. Schoonejans

s. F. Persoons

VU ET ADOpte DEFINITIVEMENT PAR LE CONSEIL COMMUNAL EN SEANCE LE *27.11.1981*
GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

PAR ORDONNANCE,
OP BEVEL,

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

sccau - zegel

LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

s. H. Willems

s. J. Marchandise

POUR COPIE CONFORME A L'ORIGINAL DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE.
VOOR EENSLUITEND AFSCHRIFT VAN HET AAN HET OPENBAAR ONDERZOEK ONDERWORPEN
ORIGINEEL.

LE SECRETAIRE,
DE SECRETARIS,

H. Willems



LE BOURGMESTRE,
DE BURGEMEESTER,

J. Marchandise

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT II/3

WOLUWE-SAINT-PIERRE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG II/3

SINT-PIETERS-WOLUWE

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ST'EDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Pour copie conforme
Le Conseiller
(s) M. BONHOMME

Vu pour être annexé à l'arrêté royal du
6 août 1982.

Le Ministre de la Région Bruxelloise.

Gezien om te worden gevoegd bij het koninklijk besluit van 6 augustus 1982.

De Minister van het Brusselse Gewest

(s) A. DEMUYTER
(9)

PROVINCIAAL GOVERNEMENT VAN BRABANT

1e ALGEMENE INSPECTIE

1e DIRECTIE

DIENST 12 Nr 12/794.293/5454

GEZIEN VOOR VOORWAARDELIJK GUNSTIG ADVIES

Brussel, 18 maart 1982

Op Bevel : DE BESTENDIGE DEPUTATIE

De Provinciegriffier De Voorzitter

(9) J. VANDEPUTTE (9) I. ROGGEN

Vu pour être annexé à l'arrêté royal du
6 août 1982.

Le Secrétaire d'Etat à la Région Bruxelloise.

Gezien om te worden gevoegd bij het koninklijk besluit van 6 augustus 1982.

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest

(s) C. GOOR
(9)

GOUVERNEMENT PROVINCIAL DU BRABANT

1re INSPECTION GENERALE

1re DIRECTION

SERVICE 12 N° 12/794.293/5454

VU POUR AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL

Bruxelles, le 18 mars 1982

Par ordonnance : LA DEPUTATION PERMANENTE

Le Greffier Provincial Le Président

(s) J. VANDEPUTTE (s) I. ROGGEN

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT II/3

WOLUWE-SAINT-PIERRE

P R E S C R I P T I O N S

U R B A N I S T I Q U E S

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG II/3

SINT-PIETERS-WOLUWE

V O O R S C H R I F T E N

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du présent plan particulier pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones.

1. Le règlement général sur les bâtisses reste d'application. En cas de contradiction avec les dispositions du présent plan particulier, ces dernières sont à respecter.
2. Les dispositions graphiques du plan, qui sont contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.

I.1. Parcage.

I.1.1. Emplacements de stationnement :

La dernière circulaire ministérielle est d'application quant au nombre d'emplacements nécessaires et aux pentes d'accès des garages.

Pour les immeubles situés le long de l'avenue de Tervueren, les accès devront être conformes aux prescriptions du Service des Routes de Bruxelles-Capitale.

I.1.2. Les entreprises, artisanats, commerces, bureaux, etc ... qui utilisent des véhicules utilitaires doivent justifier l'emplacement de parcage suffisant en nombre et en surface pour ces véhicules.

I.1.3. Dans la mesure du possible, des emplacements de stationnement pour deux roues seront prévus dans les immeubles où le public est admis.

I.1.4. Dans le cadre d'un bon aménagement des lieux :

1° Il est interdit de construire des boxes isolés ou groupés à l'intérieur des îlots.

2° Il y a lieu de s'efforcer que toutes les places de parcage, débouchent sur la voie publique par une issue commune, ceci afin d'éviter l'aménagement de séries de portes de garage se succédant côte à côte.

TITEL I. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De hieronder beschreven algemeenigheden zijn van toepassing voor het geheel der zones van het bijzonder plan van aanleg.

1. Het algemeen bouwreglement blijft van toepassing. In geval van tegenspraak met de voorschriften van dit bijzonder plan zijn deze laatste van toepassing.
2. De graphische voorschriften van het plan, die in tegenspraak zijn met de schriftelijke boven deze laatsten, zijn van toepassing.

I.1. Parkeermogelijkheden.

I.1.1. Parkeerplaatsen :

De laatste ministeriële omzendbrief is van toepassing voor het nodige aantal parkeerplaatsen en de helling voor deze toegangen.

Voor de gebouwen gelegen langs de Tervurenlaan zullen de toegangen in overeenstemming moeten zijn met de voorschriften van de dienst der Wegen van Brussel hoofdstad.

I.1.2. De ondernemingen, ambachtelijke bedrijven, handelszaken, kantoren, enz ... die gebruik maken van bedrijfsvoertuigen moeten hiervoor genoeg parkeerplaatsen voorzien, zowel in aantal als in oppervlakte.

I.1.3. In de mate van het mogelijke, zullen parkeerplaatsen voor twee wielen worden voorzien en in de gebouwen die toegankelijk zijn voor het publiek.

I.1.4. In het kader van een goede ruimtelijke ordening :

- 1° Is het verboden losstaande garages te bouwen binnen de huizenblokken.
- 2° Moet men ernaar streven dat alle parkeerplaatsen op de openbare weg uitkomen langs een gemeenschappelijke uitgang, dit om een reeks opeenvolgende garagedeuren te vermijden.

I.2. Normen betreffende de strijd tegen de hinder en de vervuiling.

De inrichtingen die van aard zijn geluidshinder, rook, stof, onaangename geuren

I.2. Normes relatives à la lutte contre les nuisances et la pollution.

Les installations de nature à provoquer du bruit, des fumées, des poussières, des odeurs désagréables ou des suies devront être soumises à la réglementation en vigueur. Si elles nuisent à la résidence, elles sont interdites. Cette interdiction ne pourra être déclarée qu'après avis de la Commission de Concertation compétente.

I.3. Travaux de transformation.

- Les bâtiments existants, dont l'affectation actuelle régulièrement autorisée, ne correspond pas aux affectations du présent plan particulier, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'amélioration et de préservation, et ce, sans augmentation de volume.
- Les bâtiments principaux existants dont les dimensions dépassent la zone de bâtisse ou le gabarit maximum fixé par le plan peuvent faire l'objet de travaux confortatifs, pour autant que leur volume ne soit pas modifié et que ces travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

I.4. Etablissements classés comme dangereux, insalubres, incommodes.

Les établissements classés comme dangereux, insalubres et incommodes, situés dans une zone où ils ne sont pas autorisés par le présent plan peuvent poursuivre leurs activités aussi longtemps que dure l'autorisation légale. Si, avant 5 ans à dater de ce P.P.A., cette autorisation expire, elle peut être prolongée pour une durée maximum de 10 ans.

I.5. Matériaux de parement.

L'aspect extérieur des façades devra présenter une unité de composition et de matériaux.

Pour l'avenue de Tervueren, les matériaux autorisés sont : la brique rugueuse claire, le bloc de béton clair, les pierres naturelles ou reconstituées blanches, la pierre bleue naturelle, les bétons clairs, les vitrages transparents clairs,

of roet te veroorzaken, moeten in overeenstemming zijn met de in voege zijnde reglementeringen.

Indien ze hinderlijk zijn voor de woonfunktie, zijn ze verboden. Dit verbod zal pas uitgesproken worden na advies van de bevoegde overlegcommissie.

I.3. Verbouwingswerken.

- De bestaande gebouwen waarvan, het huidig regelmatig toegestaan gebruik niet overeenstemt met de bestemmingen van dit bijzonder plan, kunnen verbouwd, verbeterd en behouden worden zonder vergroting van het volume.
- Aan de bestaande hoofdgebouwen waarvan de afmetingen de bouwzones of het in de toekomst maximum toegelaten gabarit bepaald door het plan overschrijden, zal men herstelwerken mogen uitvoeren voor zover het bestaand volume niet gewijzigd wordt en het esthetisch uitzicht van de buurt niet in het gedrang wordt gebracht.

I.4. Inrichtingen gerangschikt als gevaarlijk, ongezond en hinderlijk.

De als gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke gerangschikte inrichtingen, gelegen in een zone waar ze niet zijn toegelaten door het huidig plan, mogen hun bedrijvigheid voortzetten zolang hun officiële toelating strekt. Wanneer deze vergunning vervalt voor 5 jaar na het invoege treden van dit plak, mag deze met maximum 10 jaar worden verlengd.

I.5. Materialen.

Het uitzicht van de gevels dient, in samenstelling een aangewende materialen een eenheid te vertonen.

Voor de Tervurenlaan zijn de volgende materialen toegelaten : ruwe baksteen van lichte kleur, betonblok van lichte kleur, helder en doorzichtige plaswerk, lichtkleurige marmer, houten ramen, licht of donker gelakte metalen ramen, of P.V.C. ramen

le marbre clair, les chassis en bois, les chassis métalliques laqués ton clair ou laqués de teinte foncée, ou les chassis P.V.C.

Dans les autres artères :

Les matériaux autorisés sont la brique rugueuse naturelle de tonalité rouge, la pierre blanche ou bleue naturelle, la pierre blanche reconstituée, les vitrages clairs.

Les briques et matériaux vernissés, les panneaux ajourés en béton moulé, toute imitation de matériaux ainsi que toute construction de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble sont interdits.

I.6. Publicité.

I.6.1. : Il est interdit d'établir et de maintenir des affiches et de recourir à tous autres procédés de réclame ou de publicité visuelle.

I.6.2. : Ne tombent pas sous cette interdiction, les procédés de réclame ou de publicité visuelles placés sur les façades des bâtiments à usage commercial ou artisanal, et qui se rapportent exclusivement à une activité exercée dans ces bâtiments, à condition :

- a) qu'ils soient apposés parallèlement au plan de la façade qui leur sert d'appui ou dans le plan de celle-ci, et n'en débordent pas ;
- b) qu'ils ne recouvrent ni en tout, ni en partie, aucun des jours pratiqués dans la façade ;
- c) qu'ils soient placés sur la partie inférieure de la façade, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres du premier étage ;
- d) qu'ils puissent être inscrits dans un rectangle qui ne dépasse pas trois mètres carrés de surface par immeuble, étant entendu que, lorsque les mentions publicitaires et l'enseigne sont comprises dans un même dispositif, la superficie totale ne peut dépasser trois mètres carrés ;

Voor de andere verkeerswegen :

De toegelaten materialen zijn : natuurlijke ruwe baksteen met rode tint, witte en blauwe natuurlijke steen, herbruikte witte steen heldere ruiten.

Glanzende baksteen en andere materialen, doorzichtige vormgegoten betonpanelen, elke materiaalnabootsing alsook elk gebouw dat van aard is de harmonie te verstoren, zijn verboden.

I.6. Reclameborden.

I.6.1. : Het is verboden aanplakbriken aan te brengen of te behouden en enig ander visueel reclame- of publiciteitsmiddel te gebruiken.

I.6.2. : Dat verbod geldt niet voor de visuele reclame- of publiciteitsmiddelen, aangebracht op de voorgevels van de gebouwen die voor handels- of ambachtsdoeleinden worden gebruikt en die uitsluitend betrekking hebben op een in die gebouwen uitgeoefend bedrijf, op voorwaarde :

- a) dat ze worden aangebracht evenwijdig met het vlak van de gevel waartegen ze steunen, of in het vlak van de gevel, en niet buiten de gevel uitsteken ;
- b) dat ze geen enkele van de in de gevel gemaakte lichtopeningen noch geheel noch gedeeltelijk bedekken ;
- c) dat ze aangebracht worden op het benedengedeelte van de gevel, begrepen tussen de begane grond en het peil van de vensterdorpels der eerste verdieping ;
- d) dat ze kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte drie vierkante meter per gebouw niet overschrijdt, met dien verstande dat wanneer de reclamevermeldingen en het uithangbord tot één geheel zijn vereind, de totale oppervlakte niet meer dan drie vierkante meter mag bedragen ;

- e) que les rectangles dans lesquels ils s'inscrivent n'aient pas au total une superficie supérieure au dixième de la superficie totale de la façade ;
- f) par dérogation aux dispositions sous a), les procédés de réclame ou de publicité visuelle peuvent être placés perpendiculairement à la façade lorsque leur superficie ne dépasse pas trente-cinq décimètres carrés.

Dans ce cas :

- 1) ils ne pourront être placés sur les parties du bâtiment faisant saillie sur le front de bâtière prévu ;
- 2) la saillie ne peut dépasser soixante centimètres mesurés à partir du front de bâtière ;
- 3) ils ne pourront être placés au-dessus du bord inférieur des jours du premier étage.

g) tout procédés lumineux clignotant est interdit ;

h) en cas d'absence de zone de recul, l'enseigne ne peut se trouver à moins de deux mètres cinquante au-dessus du niveau du trottoir. En tout cas, l'enseigne doit rester à 0,60 m au moins en arrière de la bordure du trottoir.

I.7. Convertibilité.

Les constructions à ériger à usage exclusif ou partiel de bureaux doivent être prévues avec des équipements adaptables en cas de conversion à l'usage des logements (gaines techniques suffisantes ...), de plus, les réglementations (sécurité, incendie, nombre d'emplacements de parage, etc ...) des immeubles à destination de logements sont donc obligatoires pour les immeubles à destination de bureaux.

En particulier, dans un bâtiment affecté à cet usage, la distance en ligne droite de n'importe quel point de l'étage à une cage d'escalier ou d'ascenseur, ne peut excéder plus de 12 mètres.

- e) Dat de rechthoeken waarin ze ingeschreven kunnen worden, samen geen grotere oppervlakte hebben dan één tiende van de totale geveloppervlakte ;
- f) In afwijking van de bepalingen van de letter a) mogen de visuele reclames of publiciteitsmiddelen haaks op de gevel worden aangebracht wanneer de oppervlakte ervan niet meer dan vijfendertig vierkante decimeter bedraagt.

In dit geval :

- 1) mogen ze niet op de gedeelten van de gebouwen geplaatst worden die een uitsprong maken op de bouwlijn ;
- 2) mag de uitsprong niet meer dan 60 cm bedragen gemeten vanaf de bouwlijn ;
- 3) mogen ze niet onder de onderste boord van de lichten van de eerste verdieping geplaatst worden.

g) elk knipperlichtprocedee is verboden ;

h) bij afwezigheid van een achteruitbouwzone, mag het reclamebord zich niet op minder dan 2,50 m boven het trottoirpeil bevinden. In ieder geval moet het reclamebord op tenminste 0,60 m blijven van de boordsteen van het trottoir.

I. 7. Convertibiliteit.

De op te richten gebouwen, die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor kantoren, moeten voorzien zijn van uitrustingen die kunnen aangepast worden ingeval van omschakeling naar woonst (voldoende technische kokers, ...)

Daarenboven zijn de voorschriften (veiligheid, brandbeveiliging, aantal parkeerplaatsen, enz ...) voor de gebouwen met woonfunktie dus verplicht voor de kantoor gebouwen.

Meer bepaald in een dergelijk gebouw, mag de afstand in recht lijn van om het even welke plaats van de verdieping tot een trapzaal of lift niet meer dan 12 m bedragen.

I.8. Accessibilité des bâtiments à destination publique.

Afin d'assurer une bonne accessibilité aux voiturettes d'handicapés, aux landaux, ... les bâtiments à destination publique de type privé ou public seront conformes à la réglementation en vigueur.

I. 8. Toegang tot openbare gebouwen.

Om de gemakkelijke toegang voor wagentjes voor gehandicapten en kinderwagens, ... te waarborgen, zullen de openbare gebouwen voor het particuliere en het publieke type in overeenstemming moeten zijn met de van toepassing zijnde reglementen.

TITRE II. REGLES RELATIVES A L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS**II.1. *Implantation des constructions.***

Complémentairement au respect des prescriptions qui suivent, les autorités délivrant les permis doivent s'assurer que les projets soumis à l'autorisation précisent des modalités d'aménagement des abords et des espaces libres paysagers garantissant l'habitabilité des lieux et leur bonne intégration à l'environnement. Elles peuvent au besoin, imposer de dresser un plan paysager.

Dans les zones pour lesquelles une profondeur de bâtisse maximale est précisée, le front de bâtisse renseigné au plan est obligatoire.

II.2. *Volumes et caractéristiques des constructions.***II.2.1. *Profondeur maximum des constructions principales :***

La profondeur maximum des constructions principales est indiquée au plan

10 mètres

15 mètres

16 mètres

12 mètres

20 mètres

Cette profondeur maximum théorique ne tient pas compte de l'irrégularité du parcellaire des lots cadastraux. Il convient d'y ajouter les correctifs suivants : la profondeur maximum 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.

TITEL II. REGELS BETREFFENDE INPLANTING EN HET VOLUME VAN DE GEBOUWEN

II.1. Inplanting van de gebouwen.

Naast de inachtneming van de hiernavolgende voorshcriften, moeten de overheden die de vergunning afleveren, zich ervan vergewissen dat de ontwerpen voorgelegd om vergunning, aanlegmodaliteiten voorzien voor de omgeving en voor de beplante open ruimte om aldus de bewoonbaarheid van de plaats en hun goede integratie in het milieu te waarborgen. Zij kunnen deroeds vragen een landschapsplan op te stellen.

In de zones waarvoor een maximale bouwdiepte is aangegeven, is de bouwlijn aangeduid op het plan verplichtend.

II.2. Volume en karakteristieken van de gebouwen.**II.2.1. Maximum bouwdiept der hoofdgebouwen :**

De maximum bouwdiepte der hoofdgebouwen wordt op het plan aangeduid	
10 meter	15 meter
12 meter	16 meter
	20 meter

Deze theoretische maximum bouwdiepte houdt geen rekening met de onregelmatigheid van de kadastrale perceelsindeling. Men dient er de volgende konektie aan te brengen : de maximum bouwdiepte wordt begrensd door een lijn evenwijdig aan de voorgevel. Deze bouwdiepte overschrijdt in geen enkel punt driekwart van de perceeldiepte gemeten in de as van het perceel.

Toutefois, le terrain situé à l'angle de deux voies et éventuellement les deux terrains directement contigus peuvent être entièrement bâtis pour autant que la profondeur soit inférieure à la profondeur maximum autorisée, et sans préjudice du bon éclairement des locaux des bâtiments concernés, conformément à la réglementation en vigueur.

II.2.2. Hauteur maximum des constructions :

- La hauteur maximum des constructions indiquée au plan est celle des façades principales, mesure prise sous le niveau corniche, à l'exception des toitures, étages techniques (les locaux techniques doivent être compris dans l'étage dit technique, ou le dernier niveau permis, ou la toiture) et souches.

Les parties de façade qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontale comprise entre 70 et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur.

- Si la différence de hauteur entre deux immeubles mitoyens excède un niveau en vertu des gabarits autorisés par le plan, la construction la plus haute est obligatoirement pourvue d'une façade latérale sur la hauteur excédentaire. Cette façade latérale est située à 2,00 m minimum de la limite mitoyenne des deux constructions.

La hauteur maximum est indiquée au plan.

Cette indication informe du nombre de niveaux imposés.

Seul un niveau de moins peut être autorisé

La table de conversion suivante est d'application.

Ces hauteurs se mesurent par rapport au niveau du trottoir à l'axe de la largeur de la parcelle jusqu'en-dessous du couronnement de la corniche.

<u>Nombre de niveaux</u>	<u>Hauteurs de façade</u>
1	3,50
2	6
3	9

Nochtans mag een terrein gelegen op de hoek van twee wegen en even-tueel twee aaneengrenzende terreinen volledig bebouwd worden voor zover de bouwdiepte kleiner is dan de maximum toegestane, onvermindert de goede verlichting van de lokalen van de betrokken bebouwing, overeenkomstig de van krachtzijnde reglementering.

II.2.2. Maximum hoogte der gebouwen :

- De maximum hoogte der gebouwen, bepaald door het plan is deze van de hoofdgevel, m-at genomen aan de onderzijde van de kroonlijst, met uitzondering van de daken, technische verdieping (technische lokalen moeten in de technische verdieping of de laatste toegelaten verdieping of in het dak begrepen zijn) en schoorstenen.

De gevel gedeelten met een helling tussen 70° en 90° op de horizontale worden in de hoogte berekend.

- Indien de hoogte verschil tussen twee naast elkaar liggende gebouwen groter is dan één verdieping ingevolge de toegelaten bouw hoogte op het plan moet het hoogste gebouw verplicht een zijgevel hebben op de bijkomende hoogte. Deze zijgevel is gelegen op ten minste 2,00 m van de scheidingslijn der twee gebouwen.

De maximum hoogte is aangeduid op het plan.

Deze aanduiding vermeldt het aantal opgelegde niveau's.

Alleen één niveau minder kan worden toegelaten.

De volgende omzettingstabel is van toepassing.

De hoogten worden gemeten vanaf het trottoirpeil in het midden van het perceel onder kroonlijst.

<u>Aantal niveau's</u>	<u>Maximum gevelhoogte</u>
1	3,50
2	6
3	9

<u>Nombre de niveaux</u>	<u>Hauteurs de façade</u>
4	12
5	15
6	18
7	21
8	24

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 80 cm sous le niveau du trottoir.

Le seuil de l'entrée, pour les immeubles implantés en recul, doit par contre se trouver au niveau du trottoir où il est situé.

S'il y a contradiction entre le nombre de niveaux et la hauteur de la façade, par suite de hauteurs "plancher-plancher" supérieures à 3 mètres, c'est la hauteur de la façade qui l'emporte.

- La zone d'annexes pour services collectifs aura deux niveaux maximum (env. 6,50 m), référence prise au niveau rez, avenue de Tervueren.

II.2.3. Types de toitures :

Définition des toitures et prescriptions y afférentes :

a) Toiture plate :

Toute toiture dont la pente n'excède pas 5 centimètres par mètre. Seuls, les souches des conduits de fumée et de ventilation, les murs d'acrotère et les garde-corps peuvent dépasser le niveau de la toiture plate (max. 40 cm).

La hauteur maximale du toit plat ne peut dépasser 0,5 m au-dessus du niveau repris sub. II.2.2.

Ce type de toiture n'est autorisé qu'à partir de 5 niveaux et pour la zone d'annexe de services collectifs.

<u>Aantal niveau's</u>	<u>Maximum gevelhoogte</u>
4	12
5	15
6	18
7	21
8	24

Het niveau van de benedenverdieping mag niet meer dan 80 cm onder het trottoirpeil liggen.

Voor de achteruit gebouwde gebouwen, moet de doorpel zich daarentegen op gelijke hoogte met het trottoirpeil bevinden.

Ingeval van tegenspraak tussen het aantal niveau's en de hoogte van de gevel, omwille van de vloer-vloer hoogte groter dan 3 m, dan is het de gevelhoogte die van toepassing is.

- *De zone voor bijgebouwen voor gemeenschappelijke diensten zal twee maximum niveau's bedragen (ongeveer 6,5 m), met als referentie de benedenverdieping van de Tervurenlaan.*

II.2.3. Daktypes :

Omschrijving van de daktypes en hun voorschriften :

a) Plat dak :

Elk dak waarvan de helling niet meer dan 5 cm per meter bedraagt.

Slechts de rook- en verluchtingskanalen, de borstweringsmuurtjes en de borstleuningen mogen het niveau van het plat dak met maximum 40 cm overschrijden.

De maximum hoogte van het plat dak mag niet meer dan 0,5 m bedragen boven het niveau vermeld onder II.2.2.

Dit type is slechts toegelaten voor gebouwen vanaf 5 bouwlagen en voor de zone voor bijgebouwen voor gemeenschappelijke diensten.

b) Etage technique :

Volume bâti dont l'utilisation sert à camoufler les superstructures.

Il constitue un supplément au nombre de niveaux autorisés.

Il sera construit en retrait de 4 mètres par rapport à la façade avant et de 3 mètre de la façade arrière. En cas de bâtiment avec façade latérale, le retrait sera de 4 mètres sur le nu de cette façade.

La toiture de ces étages est plate. Elle est située à 3 mètres maximum au-dessus du niveau maximum repris sub. II.2.2.

Toutes les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, ...) doivent être intégrées dans ce niveau.

c) Toiture à deux versants :

Les versants ne peuvent avoir une inclinaison supérieure à 45° sur l'horizontale. La hauteur du faîte est limitée à 4,50 mètres maximum par rapport au bord inférieur de la corniche.

Le faîte ne peut se trouver à plus de 4,50 mètres en retrait des façades et les deux faîtes éventuels doivent être reliés par une plateforme en terrasse.

Dans la mesure du possible, le profil d'un des voisins devra être respecté.

b) Technische verdieping :

Gebouwd volume dat gebruikt wordt om de bovenbouw in te kleden. Ze is een supplement aan het aantal toegelaten niveau's. Deze verdieping zal op 4 m achteruit gebouwd worden van de voor-gevel en op 3 m van de achtergevel. Bij een gebouw met een zijgevel zal de zijdelingse achteruitbouw 4 m bedragen ten opzichte van deze gevel.

Het dak van deze verdieping is plat. Het is op maximum 3 m boven het maximumpeil van II.2.2. Alle technische installaties (lift-motoren, reservoires, luchtverversing, ...) moeten in dit niveau ingebouwd worden.

c) Zadeldak (met twee dakvlakken) :

De dakvlakken mogen geen grotere helling hebben dan 45° op de horizontale. De nokhoogte is beperkt tot 4,5 m ten opzichte van de onderkant van de kroonlijst.

De nok mag niet verder dan 4,5 m achter de gevels liggen en de twee nokken moet verbonden worden door een plat dak in terrasvorm.

In de mate van het mogelijke, moet het profiel van één der buren gevuld worden.

II.2.4. Matériaux de toiture :

Les toitures inclinées seront en matériaux naturels ou artificiels de dimension et de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins.

Les bâtiments d'artisanat, de commerce ... de 1 ou 2 niveaux dont la toiture prescrite est une toiture plate, seront recouverts de pierrailles et le tiers de leur surface au moins sera planté.

Les matériaux de couverture de toiture en tout ou en partie inclinés sont :

- ardoise naturelle ou artificielle de même format et même teinte que les ardoises naturelles.
- tuile de teinte pouvant varier entre le rouge, le rouge-brun et le noir (à l'exclusion des tuiles vernissées).

II.2.5. Saillies :

a) façade à rue

Les avant-corps et terrasses en façade à rue sont autorisés aux conditions suivantes :

- 1) largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade sauf pour les immeubles situés à front de l'avenue de Tervueren où la saillie peut avoir toute la largeur de la façade tout en respectant le point 3) ci-après ;
- 2) saillie maximum : 60 cm, sauf à front de l'avenue de Tervueren où elle est de 1 m ;
- 3) distance minimum par rapport aux axes mitoyens : la saillie maximum + 15 cm ;
- 4) hauteur libre minimum par rapport au niveau du trottoir : 2,50 m (interdiction de prendre appui sur le sol même en zone de recul).

II.2.4. Bedekkingsmaterialen :

De zadeldaken zullen bedekt worden met natuurlijke of kunstmatige materialen. Hun afmetingen en kleur zal ongeveer dezelfde zijn als de hoofdtonaliteit van de daken van de omiggende gebouwen.

De ambachtelijke, handelsgebouwen, ... van 1 of 2 boulagen waarvan het voorgeschreven daktype het plat dak is, zullen bedekt worden met steenslag en tenminste één derde van de oppervlakte zal beplant worden.

De bedekkingsmaterialen van geheel of gedeeltelijk hellende daken zijn :

- natuurlijke of kunstmatige leien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de natuurleien.
- dakpannen waarvan de kleur mag variëren tussen het rood, rood-bruin en het zwart (met uitsluiting van gevurniste pannen).

II.2.5. Uitsponrgen :

a) Straatgevel

De erkers en terrassen in de straatgevels zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden :

- 1) maximum breedte : 2/3 van de gevelbreedte behalve voor de gebouwen gelegen langs de Tervurenlaan waar de uitsprong de hele gevelbreedte mag bedragen onverminderd het punt 3) hierna ;
- 2) maximum uitsprong : 60 cm, behalve langs de Tervurenlaan waar de uitsprong 1 m mag bedragen ;
- 3) minimum afstand ten opzichte van de gemene muren (assen) : maximum uitsprong + 0,15 m ;
- 4) minimum vrije hoogte ten opzichte van het trottoirpeil : 2,50 m (het is verboden steun te nemen op de grond, zelfs in de achteruitbouwzone).

b) façade latérale

Toute saillie y est interdite.

c) façade arrière

Uniquement des galettes en béton avec garde-corps transparent.

La saillie est de maximum 1,10 m et cela sans préjudice des prescriptions du code civil.

Les terrasses ne peuvent marquer aucun volume.

II.2.6. Lucarnes :

Les lucarnes, si elles dépassent le gabarit maximum imposé, sont autorisées aux conditions suivantes :

- 1) hauteur maximum : 1,20 m par rapport au versant de la toiture ;
- 2) distance minimum par rapport aux axes mitoyens : 1 m ;
- 3) largeur maximum : 2/3 de la largeur de la façade ;
- 4) retrait minimum sur le front de bâtisse : 60 cm.

II.2.7. Conduits de fumée et de ventilation :

Ils ne peuvent dépasser de plus de 0,40 m le faîte du toit et ne peuvent apparaître à moins de 2 m des façades.

En cas d'étage technique, les souches ne peuvent en aucun cas dépasser de plus de 0,40 m le niveau du toit.

II.2.8. Corniches ou couronnement d'immeubles :

Le bord supérieur des corniches ou couronnements d'immeubles ne peut se trouver à plus de 0,25 m au-dessus de la hauteur maximale précisée sous II.2.2.

Elles ne peuvent servir de support de garde-corps, ceux-ci devront être dans le plan de la façade. La saillie maximum par rapport au plan de la façade sera de 50 cm. Une même saillie existera pour deux bâtiments mitoyens.

b) Zijgevel

Elke uitsprong is verboden.

c) Achtergevel

Enkel betonnen platen met doorzichtige borstleuning.

De uitsprong bedraagt maximum 1,10 m en dit onverminderd de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

De terrassen mogen geen volumes vormen.

II.2.6. Dakramen :

De dakramen zijn toegelaten indien ze het verplichte maximum gabariet overschrijden, voor zover zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

- 1) maximum hoogte : 1,20 m ten opzichte van het dakvlak ;
- 2) minimum afstand ten opzichte van de scheidingsassen : 1 m ;
- 3) maximum breedte : 2/3 van de gevelbreedte ;
- 4) minimum achteruitbouw op de bouwlijn : 60 cm.

II.2.7. Rook- en verluchtingskanalen :

zij mogen ten hoogste 40 cm boven de nok uitsteken en mogen niet uitsteken op minder dan 2 m van de gevels.

Ingeval van technische verdieping, mogen de schoorsteenoppen in geen geval meer dan 0,40 m boven het dakeniveau uitsteken.

II.2.8. Kroonlijsten of omlijsting van gebouwen :

De bovenste boord van de kroonlijsten of omlijstingen van de gebouwen mag zich niet op meer dan 0,25 m boven de maximale hoogte bevinden aangegeven onder II.2.2.

Zij mogen niet tot steun dienen van de borstleuning. Deze moet in het vlak van de gevel geplaatst worden. De maximum uitsprong ten opzichte van het gevelvlak zal 50 cm bedragen. Eenzelfde uitsprong zal bestaan voor twee aanpalende gebouwen.

TITRE III. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS**A. Voirie**

Cette zone est destinée aux voies de communications et à leurs équipements. Il n'est autorisé que le mobilier urbain indispensable au bon fonctionnement de la circulation.

B. Zone d'espaces verts publics

Cette zone est affectée aux espaces verts plantés et aménagés accessibles au public.

La construction d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de ces zones est autorisée pour autant qu'elle n'implique pas l'abattage d'arbres à haute tige.

Les arbres existants, dignes d'être maintenus, ne peuvent être abattus.

C. Zone de recul

Cette zone est libre de toute construction.

Un tiers au moins de la surface sera planté. Les jardinets sont à réaliser sensiblement au même niveau que le trottoir. Les emplacements de parking hors voirie en terre plein ou dans cette zone sont interdits.

L'aménagement des zones longeant l'avenue de Tervueren devra aussi respecter les impositions du Service des Routes de Bruxelles-Capitale.

Ces zones doivent être clôturées à front de rue soit :

- par un muret de maximum 0,80 m de haut en matériaux en harmonie avec les matériaux des façades.
- par une haie vive de maximum 0,80 m de haut, plantée en retrait de 0,50 m de l'alignement.

Des pilastres d'une hauteur plus grande que 0,80 m sont autorisés afin d'y prévoir des boîtes aux lettres.

TITEL III. VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT DE BESTEMMINGEN

A. Wegenis

Deze zone is bestemd voor de verkeerswegen en hun uitrusting.

Slechts het straatmeubilair dat nodig is voor de goede werking van het verkeer is toegelaten.

B. Zone voor openbare groene ruimten

Deze zone is bestemd voor beplante en uitgeruste groene ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek.

Het oprichten van uitrusting die noodzakelijk zijn voor de goede werking van deze zones is toegelaten, voor zover dit niet het vellen van hoogstammige vereist. De bestaande bomen, die het behouden waard zijn, mogen niet geveld worden.

C. Achteruitbouwzone

Deze zone is vrij van elk bouwwerk.

Tenminste één derde van de oppervlakte zal beplant worden. De voortuintjes moeten aangelegd worden op ongeveer hetzelfde peil als het trottoir.

De parkeerplaatsen buiten de wegenis in openlucht en in deze zone zijn verboden.

De aanleg van deze zone langsheen de Tervurenlaan zal ook in overeenstemming zijn met de aanvrijzingen van de Dienst der Wegen van Brussel-Hoofdstad.

Deze zones moeten aan de straatkant afgesloten worden door :

- hetzij een muurtje van maximum 0,80 m hoogte waarvan de materialen in harmonie zullen zijn met de verwerkte gevelmaterialen.
- hetzij een levende haag van maximum 0,80 m hoogte, 0,50 m achteruit geplant op de rooilijn.

Plaatsen hoger dan 0; 80 m, zijn toegelaten voor de brievenbussen onder te brengen.

D. Zone de cours et jardins

Cette zone est strictement réservée à l'établissement de cours et de jardins. Ces zones sont libres de toute construction, à l'exception des serres et cabanes de jardin en bois, nécessaires à l'entretien du jardin. Elle ne peut dépasser 6 m² de surface au sol par propriété et la hauteur est limitée à 2,60 m hors-tout.

Les constructions souterraines sont autorisées sous cette zone, limitées à 15 m à partir de la zone de bâtisse. Toutefois, la distance au fond des parcelles ne peut être inférieure à 3 m.

Les parties arborées doivent être maintenues. Les constructions souterraines seront recouvertes d'au moins 50 cm de terre arable (drains non compris) et plantées sur toute la surface.

E. Zone de bureaux - bureaux sur piétonnier

Ces zones sont réservées aux bureaux en fonction principale. Elles peuvent être transformées en zones d'habitat.

F. Zone d'habitat en ordre continu - habitat sur piétonnier

Ces zones sont réservées à l'habitat. Toutefois, il est possible d'y intégrer des bureaux sans pour cela nuire à la fonction principale. Les bureaux ne peuvent excéder 200 m² par immeuble et ne pas dépasser 50 % de la surface de l'immeuble.

G. Zone d'annexe pour services collectifs

Cette zone est réservée à des équipements collectifs, culturels, sportifs ou sociaux : parking, ateliers, commerce, ... à l'exclusion d'habitat et de bureaux.

D. Zone voor koeren en tuinen

Deze zone is enkel voorbehouden aan de aanleg van koeren en tuinen. Deze zones zijn vrij van elk bouwwerk, met uitsluiting van serres en houten tuinhuisjes, die nodig zijn voor het onderhoud van de tuin.

Zij mogen niet meer dan 6 m² grondoppervlakte hebben per eigendom en de hoogte is beperkt tot 2,60 m buitenmaats.

Ondergrondse bouwwerken zijn toegelaten onder deze zone, in een strook van 15 m gemeten vanaf de bouwzone. Zij moeten evenwel op 3 m van de achterste eigendoms-grens verwijderd blijven.

De met bomen bezette delen moeten behouden blijven. De ondergrondse bouwwerken zullen met tenminste 50 cm teelaarde bedekt worden (drains niet inbegrepen) en beplant worden over hun ganse oppervlakte.

E. Zone voor kantoren - kantoren boven voetweg

Deze zones zijn voornamelijk voorbehouden voor kantoren.

Zij mogen omgeschakeld worden naar woonzones.

F. Zone voor woningen in gesloten bebouwing - woningen boven voetweg

Deze zones zijn voorbehouden voor woningen. Het is evenwel mogelijk er kantoren in onder te brengen zonder de hoofdfunktie te schaden. De kantoren mogen de 200 m² per gebouw niet overschrijden en niet hoger liggen dan 50 % het gebouw-oppervlakte.

G. Zone voor bijgebouwen voor gemeenschappelijke diensten

Deze zone is voorbehouden aan gemeenschappelijke, culturele, sportieve en sociale uitrustingen : parking, werkplaatsen, handels, ... met uitsluiting van woning en kantoren.