

Plan Particulier d'Affectation du Sol
N°09 mod
Bijzonder Bestemmingsplan

N°38 mod
(numérotation régionale – gewestelijke nummering)

Prescriptions urbanistiques
Stedenbouwkundige voorschriften

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

agora

ETUDES - STUDIES
Rue Montagne aux Anges, 26 · 1081 Bruxelles
Engelenbergstraat, 26 · 1081 Brussel
T. +32 2 779 13 55 · F. + 32 2 779 2275
agora@agora-urba.be · www.agora-urba.be

Table des matières – Inhoudstafel

1. EXPOSÉ DES MOTIFS - MEMORIE VAN DE TOELICHTING	7
2. LES MESURES PARTICULIÈRES VISANT LE DÉVELOPPEMENT DURABLE – BIJZONDERE MAATREGELEN GERICHT OP DUURZAME ONTWIKKELING	9
2.1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES – ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	9
2.2 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES – SPECIEFIEKE VOORSCHRIFTEN	10
3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES – ALGEMENE BEPALINGEN	13
3.1 GÉNÉRALITÉS – ALGEMEEN	13
3.2 RÉGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS – REGLEMENTERINGEN EN BEPALINGEN	13
3.3 REPÉRAGE – PLAATSBEPALING	13
3.4 BON AMÉNAGEMENT DES LIEUX - EEN GOEDE AANLEG VAN DE OMGEVING	14
3.5 CLAUSE DE SAUVEGARDE – VRIJWARINGSCLAUSULE	14
4. ZONE D'HABITAT DE GRANDS ENSEMBLES – WOONZONE MET GROTE ENSEMBLES ...	15
4.1 L'AFFECTATION DÉTAILLÉE - DE UITVOERIGE BESTEMMING	15
4.2 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE VESTIGING EN HET VOLUME VAN DE BOUWWERKEN	15
4.3 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE ESTHETICA VAN DE BOUWWERKEN EN DE NAASTE OMGEVING ERVAN	18
5. ZONE D'HABITAT MITOYEN – MANDELIGE WOONZONE	21
5.1 L'AFFECTATION DÉTAILLÉE - DE UITVOERIGE BESTEMMING	21
5.2 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE VESTIGING EN HET VOLUME VAN DE BOUWWERKEN	21
5.3 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE ESTHETICA VAN DE BOUWWERKEN EN DE NAASTE OMGEVING ERVAN	24
6. ZONES ADMINISTRATIVES – ADMINISTRATIEVE ZONES	27
6.1 L'AFFECTATION DÉTAILLÉE - DE UITVOERIGE BESTEMMING	27
6.2 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE VESTIGING EN HET VOLUME VAN DE BOUWWERKEN	27
6.3 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE ESTHETICA VAN DE BOUWWERKEN EN DE NAASTE OMGEVING ERVAN	30
7. ZONE À VOCATION SPORTIVE – ZONE MET SPORTBESTEMMING	33
7.1 L'AFFECTATION DÉTAILLÉE - DE UITVOERIGE BESTEMMING	33
7.2 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE VESTIGING EN HET VOLUME VAN DE BOUWWERKEN	33
7.3 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE ESTHETICA VAN DE BOUWWERKEN EN DE NASSTE OMGEVING ERVAN	34
8. ZONE D'EQUIPEMENTS – ZONE MET VOORZIENINGEN	37
8.1 L'AFFECTATION DÉTAILLÉE - DE UITVOERIGE BESTEMMING	37
8.2 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE VESTIGING EN HET VOLUME VAN DE BOUWWERKEN	37
8.3 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE ESTHETICA VAN DE BOUWWERKEN EN VAN DE OMGEVING ERVAN	38
9. ZONE DE PARKINGS EN PLEIN AIR –ZONE VAN PARKEERPLAATSEN IN DE OPEN LUCHT	41
9.1 L'AFFECTATION DÉTAILLÉE - DE UITVOERIGE BESTEMMING	41
9.2 LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION ET AU VOLUME DES CONSTRUCTIONS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE VESTIGING EN HET VOLUME VAN DE BOUWWERKEN	41

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

9.3	LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS - DE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE ESTHETICA VAN DE BOUWWERKEN EN DE NAASTE OMGEVING ERVAN	41
10.	LE TRACÉ ET LES MESURES D'AMÉNAGEMENT DES VOIES DE COMMUNICATION - HET ONTWERP EN DE INRICHTINGSMAATREGELEN VAN DE VERKEERSWEGEN.....	43
10.1	LES VOIES DE COMMUNICATION - VERKEERSWEGEN	43
10.2	ZONE D'ACCÈS CARROSSABLE – ZONE MET BERIJDBARE TOEGANGSWEGEN	43

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Hebben meegewerkt aan de opstelling van dit document :

Serge Peeters - Administrateur, vennoot

- Architect - Institut Supérieur d'Architecture Victor Horta, Brussel - 1989
- DES in de Bouwkunst (optie stads- en landelijke renovatie) - ULB - 1999
- Docent aan het Institut Supérieur d'Architecture Victor Horta
- Industrieel medewerker bij de dienst BATir, polytechnische faculteit van de Université Libre de Bruxelles (sinds 2006) Bouw, architectuur en stedenbouwkunde

Fabrice Servais – Vennoot

- Gegraduateerd in architectonisch tekenen - Institut Saint-Luc Brussel - 1987

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Le présent plan particulier d'affectation du sol se compose de :

- Cahier des notes et des rapports
 - Prescriptions urbanistiques
 - Inventaire photographique
 - Plans
-
- la feuille n°1, le plan de localisation;
 - la feuille n°2.1, le P.R.A.S. ;
 - la feuille n°2.2, la situation existante de droit;
 - la feuille n°3, le plan de la situation existante de fait :
 - 3.1 Photo aérienne
 - 3.2 Gabarits et types de toitures
 - 3.3 Occupations
 - 3.4 Mobilité
 - la feuille n°4, le schéma des affectations.

Ce PPAS est accompagné de la note justifiant l'absence d'incidences, établie en vertu de l'article 43, §2, du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Les présentes prescriptions ont été élaborées sur base de cette note. Leurs incidences ne sont donc pas significatives.

Het onderhavige bijzondere bestemmingsplan bestaat uit :

- Het bestek met de nota's en de verslagen
 - De stedenbouwkundige voorschriften
 - De fotografische inventaris
 - De plannen
-
- blad nr 1, het plaatsbepalingsplan;
 - blad nr 2.1, het Gew.B.P.;
 - blad nr 2.2, de bestaande rechtstoestand;
 - blad nr 3, het plan van de feitelijk bestaande toestand :
 - 3.1 Luchtfoto
 - 3.2 Bouwhoogtes en typen dakconstructies
 - 3.3 Soorten gebruiksbezetting
 - 3.4 Mobiliteit
 - blad nr 4, het schema met de bestemmingen.

Dit BBP gaat vergezeld van de nota ter rechtvaardiging van het ontbreken van gevolgen en die werd opgesteld krachtens artikel 43, §2, van het Brusselse Wetboek voor Ruimtelijke Ordening.

De onderhavige voorschriften werden uitgewerkt op grond van deze nota. De gevolgen ervan zijn dus niet relevant.

1. Exposé des motifs - Memorie van de toelichting

Il s'agit par la définition graphique et par les prescriptions du plan, de permettre le **développement et l'optimisation de l'espace sportif actuel** dans la disponibilité spatiale identifiée et le respect des autres occupations dans et autour du périmètre.

Actuellement, cet **espace sportif** accueille des installations sportives couvertes ou de plein air. Il faut dénombrer une piscine olympique, un stade de football, des terrains de football et des terrains de tennis couverts et non couverts. A proximité de ces installations, des aires de stationnement sont organisées dans un cadre verdurisé. Le tout venant s'inscrire dans une relation harmonieuse entre les activités sportives et le cadre arboré.

Afin de garantir la **pérennité de cet équipement d'intérêt collectif**, il est important de souligner la nécessité d'y **adjoindre des activités qui constituent le complément usuel et l'accessoire de l'espace sportif**.

Ce plan permet aussi la modification du PPAS n° 9 existant. En effet **le PPAS n°9** approuvé en date du 23/7/1992 prévoyait, notamment, les gabarits et les implantations des futures constructions. Lors des recherches préalables au développement de projets, les propriétaires des terrains couverts par le PPAS ont – via l'introduction et l'obtention d'un certificat d'urbanisme – **souhaité des implantations plus judicieuses**, améliorant sensiblement les conditions d'habitabilité des logements futurs, notamment **par l'augmentation des espaces non bâtis entre les immeubles**.

Het gaat er hier door de grafische omschrijving en door de voorschriften van het plan om, de **ontwikkeling en de optimalisering van de huidige sportruimte** mogelijk te maken in de afgebakende ruimtelijke beschikbaarheid en met respect voor de andere vormen van bezetting binnen en rondom de zone.

Momenteel zijn er in deze **sportruimte** overdekte sportinstallaties of sportinstallaties in de open lucht ondergebracht. Er zijn hier te vermelden een Olympisch zwembad, een voetbalstadion, voetbalterreinen en overdekte en niet-overdekte tennisvelden. In de nabijheid van deze installaties zijn er parkeergebieden georganiseerd in een met groen beplant kader. Dit alles is dusdanig ingericht dat het zorgt voor een harmonieuze relatie tussen de sportactiviteiten en het met bomen beplante kader.

Om te kunnen instaan voor het **voortbestaan van deze voorziening van gemeenschappelijk belang** is het van belang de nadruk te leggen op de noodzaak er **activiteiten aan toe te voegen die de gebruikelijke aanvulling en de bijkomstige elementen op de sportruimte vormen**.

Dit plan maakt ook de wijziging mogelijk van het bestaande BBP nr 9. **BBP nr 9**, dat werd goedgekeurd op 23/7/1992, voorzag immers onder meer de bouwhoogten en de vestigingen van de toekomstige bouwwerken. Bij de onderzoeken die voorafgingen aan de ontwikkeling van projecten hebben de eigenaars van de door het BBP bestreken terreinen – via indiening en verkrijging van een stedenbouwkundig attest – **de wens te kennen gegeven van beter doordachte vestigingen**, waardoor de bewoonbaarheidsomstandigheden van de toekomstige woningen aanzienlijk verbeterd worden, met name **door de uitbreiding van de niet-bebouwde ruimten tussen de gebouwen**.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Le Plan est divisé en 7 zones :

1. La zone d'habitat de grands ensembles;
2. La zone d'habitat mitoyen;
3. La zone administrative et d'équipement;
4. La zone d'espace à vocation sportive;
5. La zone d'infrastructures et d'équipement;
6. La zone de parking en plein air;
7. La zone d'accès carrossable.

Le Plan comporte deux surimpressions, qui concerne l'alignement en zone d'habitat mitoyen et l'espace constructible en zone de grands ensembles.

Het Plan is verdeeld in 7 zones :

1. De woonzone met grote ensembles;
2. De mandelige woonzone;
3. De administratieve zone en die met voorzieningen;
4. De zone met voor sport bestemde ruimte;
5. De zone met infrastructuur en voorzieningen;
6. De zone met parkeerplaats in de open lucht;
7. De zone met berijdbare toegangswegen.

Het plan bevat twee overdrukken, die betrekking hebben op de rooilijn in de mandelige woonzone en de bouwrijpe ruimte in de zone met grote ensembles.

2. Les mesures particulières visant le développement durable – Bijzondere maatregelen gericht op duurzame ontwikkeling

2.1 Prescriptions générales – Algemene voorschriften

La commune souhaite réaliser un P.P.A.S. visant à **encourager le développement durable**.

Les demandes de permis et certificat d'urbanisme et/ou de permis de lotir comprendront des propositions particulières visant à rencontrer cet objectif de développement durable du PPAS en se référant, par exemple, aux possibilités suivantes:

- Utilisation de matériaux de construction durables;
- Mise en œuvre de systèmes de production d'énergie non polluante;
- Utilisation de carburants renouvelables (biomasse,...);
- Réalisation d'un système de co-génération et/ou d'une chaudière centralisée;
- Implantation de capteurs solaires (thermiques & photovoltaïques) intégrés en toiture permettant de chauffer, au minimum, l'eau sanitaire des habitations;
- Toutes les toitures plates non accessibles seront plantées selon le principe des toitures vertes extensives, en compatibilité avec la pose de panneaux solaires et de leur accès pour entretien;
- Les normes en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale et notamment relatives à l'isolation thermique des bâtiments restent d'application;
- Toutefois, un effort particulier doit être fait en matière d'économie d'énergie qui vise idéalement à la mise en œuvre de constructions passives;
- Création, par construction ou groupe de construction, d'une citerne d'eau de pluie, pour une réutilisation, à tout le moins, pour les usages domestiques;
- Plantation en mitoyenneté dans les zones de cours et de jardins et/ou de recul, de haies composées d'espèces indigènes à minimum 70%;
- Utilisation de matériaux en façade avec un coefficient d'absorption acoustique élevé;
- L'aménagement des voiries privilégiera la mobilité non-motorisée par la création de

De gemeente wenst een B.B.P. tot stand te brengen dat gericht is op **het aanmoedigen van duurzame ontwikkeling**.

De aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning en attest en/of voor verkavelingsvergunning zullen bijzondere voorstellen moeten bevatten die erop gericht zijn aan deze doelstelling tot duurzame ontwikkeling van het BBP te beantwoorden door zich wenden tot bijvoorbeeld de volgende mogelijkheden :

- Gebruik van duurzame bouwmaterialen;
- Gebruikmaking van niet-vervuilende systemen voor energieproductie;
- Gebruik van vernieuwbare brandstoffen (biomassa,...);
- Verwezenlijking van een cogeneratiesysteem en/of van een gecentraliseerde kete;
- Installatie van in het dak ingebouwde (thermische en fotovoltaïsche) zonnecollectoren, waarmee minstens het sanitaire water van de woningen verwarmd kan worden;
- Alle niet toegankelijke platte daken moeten beplant worden volgens het principe van de uitgestrekte groene daken, en dit verenigbaar met het plaatsen van zonnepanelen en de toegang ernaartoe voor onderhoud;
- De in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van kracht zijnde normen en met name die in verband met de warmte-isolatie van gebouwen blijven van toepassing;
- Er zal echter op het gebied van energiebesparing een bijzondere inspanning geleverd moeten worden die idealiter gericht is op het gebruik van passieve bouwwerken;
- Aanleg, per bouwwerk of groep bouwwerken, van een regenwaterreservoir voor hergebruik ervan voor op zijn minst huishoudelijke doeleinden;
- Aanplant in mandeligheid in de zones met binnenplaatsen en tuinen en/of achteruitbouwstroken, van hagen die voor minstens 70% bestaan uit inheemse soorten;

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

dispositifs et d'aménagements visant la convivialité, le confort et la sécurité des piétons, cyclistes et PMR.

- Gebruik van materialen in de gevel met een hoog geluidsopsloppingscoëfficiënt;
- Bij de inrichting van de wegen moet de niet-gemotoriseerde mobiliteit bevoorrecht worden door aanleg van voorzieningen en inrichtingsvormen die gericht zijn op gebruiksvriendelijkheid, comfort en veiligheid van voetgangers, fietsers en PVM's.

Ces propositions devront être explicitées dans une note jointe à la demande de permis et/ou de certificats d'urbanisme et/ou de permis de lotir.

Deze voorstellen moeten in detail worden toegelicht in een bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of attest en/of tot verkavelingsvergunning gevoegde nota.

Les mesures particulières décrites ci-dessus sont éventuellement précisées dans les articles des présentes prescriptions.

De hierboven omschreven bijzondere maatregelen worden eventueel nader toegelicht in de artikelen van deze voorschriften.

2.2 Prescriptions spécifiques – Specifieke voorschriften

La performance énergétique de bâtiments :

Les rénovations et les nouvelles constructions seront réalisées dans le respect des technologies les plus économes en énergie et ce tenant compte de la situation existante des bâtiments.

Energieprestatie van de gebouwen :

De renovaties en de nieuwe bouwwerken moeten worden uitgevoerd in naleving van de meest energiebesparende technologieën en dit rekening houdend met de bestaande toestand van de gebouwen.

La récupération et la réutilisation des eaux de pluie :

Un accent tout particulier sera donné à l'utilisation de systèmes de stockage et de récupération des eaux pluviales.

Opvang en hergebruik van regenwater :

Er zal bijzondere nadruk moeten worden gelegd op het gebruik van systemen voor het opslaan en opvangen van regenwater.

Toute nouvelle construction ou extension de plus de 30m², devra démontrer une capacité de stockage d'eau de pluie et les moyens de mise en œuvre pour une utilisation annuelle à tout le moins pour les WC, l'arrosage du jardin, le lavage des sols et toutes autres utilisations extérieures (lavage trimestriel de voiture, s'il existe un garage).

Ieder nieuw bouwwerk of iedere uitbreiding van meer dan 30m² zal moeten beschikken over een opslagcapaciteit voor regenwater en over de aanwendingsmiddelen voor jaarlijks gebruik voor op zijn allermindst de WC's, het besproeien van de tuin, het wassen van de vloeren en alle andere vormen van gebruik buiten (periodiek wassen van de auto, als er een garage is).

L'utilisation des énergies renouvelables :

Toute nouvelle construction ou extension de plus de 30m², devra tout mettre en œuvre pour utiliser soit :

- De l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque).
- De la biomasse (bois énergie,...).
- De la géothermie (pompe à chaleur,...).

Gebruik van vernieuwbare vormen van energie :

Bij ieder nieuw bouwwerk of iedere uitbreiding van meer dan 30m² zal alles in het werk moeten worden gesteld om gebruik te maken van ofwel:

- Zonne-energie (thermisch of fotovoltaïsch).
- Biomassa (energiehout,...).
- Geothermie (warmtepomp,...).

Toute rénovation devra tout mettre en œuvre pour exploiter au mieux l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque).

Bij iedere renovatie zal alles in het werk moeten worden gesteld om zonne-energie zo goed mogelijk te benutten (thermisch of fotovoltaïsch).

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Dans tous les cas, une note de calcul devra accompagner toute demande d'urbanisme.

In ieder geval zal iedere stedenbouwkundige aanvraag vergezeld moeten gaan van een berekeningsnota.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

3. Dispositions générales – Algemene bepalingen

3.1 Généralités – Algemeen

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Onderhavige voorschriften vormen een aanvulling op en specificeren de maatregelen van aanleg die grafisch weergegeven worden op het plan. Daarnaast beschrijven ze de achterliggende bedoelingen die niet op de plannen staan omdat ze niet grafisch weergegeven kunnen worden.

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement et les présentes prescriptions, les mesures les plus restrictives sont d'application.

Bij tegenstrijdigheid tussen de grafisch weergegeven maatregelen van aanleg en onderhavige voorschriften zijn de meest restrictieve maatregelen van toepassing.

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

De algemene bepalingen verder in deze tekst zijn van toepassing op alle zones van onderhavig Bijzonder Bestemmingsplan voor zover zij niet in strijd zijn met de bijzondere voorschriften met betrekking tot de verschillende gebieden van het plan.

3.2 Réglementations et dispositions – Reglementeringen en bepalingen

Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et aux instructions diverses et légales en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

Onderhavige voorschriften vormen geen afwijking op de reglementen en op de diverse wettelijke van kracht zijnde instructies, behalve hierna geformuleerde andersluidende bepaling.

A l'exception des prescriptions du présent Plan relatives notamment à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

Met uitzondering van de voorschriften van het onderhavige Plan met name in verband met de vestiging, het volume en de esthetische vormgeving van de bouwwerken zijn de reglementeringen op het gebied van bouw materiaal van toepassing.

Les prescriptions générales et particulières ainsi que le glossaire du Plan régional d'affectation du sol (PRAS) en vigueur sont d'application dans le périmètre du Plan.

De algemene en bijzondere voorschriften alsook het glossarium van het van kracht zijnde Gewestelijke Bestemmingsplan (GewBP) zijn binnen het gebied van het Plan van toepassing.

Toutefois, les présentes prescriptions précisent éventuellement les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du Quartier et de son cadre environnant.

Onderhavige voorschriften geven echter eventueel een nadere aanduiding omtrent de maximaal toegestane oppervlakten ten opzichte van de bijzondere structuur van de Wijk en het omliggende kader ervan.

3.3 Repérage – Plaatsbepaling

Le plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales.

Op het plan en in de voorschriften staan de huisnummers vermeld die samenhangen met de kadastrale percelen. In geval van wijziging van deze nummering of van de kadastraspecten is alleen de op het plan aangegeven nummering

En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

d'urbanisme.	doorslaggevend voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.
La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.	Voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften prevaleert de grafische voorstelling op de schriftelijke voorschriften.
Le Plan indique les principaux arbres existants à titre indicatif.	Op het Plan staan de belangrijkste bestaande bomen ter informatie aangeduid.

3.4 Bon aménagement des lieux - Een goede aanleg van de omgeving

Sans préjudice de la conformité avec les prescriptions en vigueur, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme à l'observation de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux, l'esthétique et l'intégration au site et au bâti existant, ainsi qu'à préserver ou reconstituer des éléments de végétation.

Nog afgezien van de gelijkvormigheid met de geldende voorschriften, mag het college van Burgemeester en Schepenen de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning ook laten afhangen van de naleving van bepaalde voorwaarden die de vrijwaring beogen van de goede aanleg van de omgeving, de esthetiek ervan en de integratie binnen de site en de bestaande bebouwing en die ook bepaalde vegetatie-elementen willen behouden of terug willen voorzien.

Les panneaux de publicités commerciales sont interdits.

Commerciële reclamepanelen zijn verboden.

Tous les rez-de-chaussée des bâtiments seront accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).
Il peut toutefois être dérogé à cette obligation dans la mesure où les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer.
Le Fonctionnaire délégué autorise cette dérogation.

Alle benedenverdiepingen van de gebouwen moeten bereikbaar zijn voor personen met verminderde mobiliteit (PVM's).
Van deze verplichting kan echter worden afgeweken in de mate dat men door de voorwaarden voor inrichting van de omgeving gedwongen wordt ervan af te zien.
De Gedelegeerde Ambtenaar staat deze afwijking toe.

3.5 Clause de sauvegarde – Vrijwaringsclausule

Les bâtiments existants dont les implantations et/ou les affectations légalement autorisées et/ou licites ne correspondent pas aux prescriptions du présent Plan, peuvent être maintenus et renouvelés pour autant qu'ils restent dans leur gabarit existant avant l'élaboration du Plan.

De bestaande gebouwen waarvan de wettelijk toegestane en/of geoorloofde vestiging en/of bestemming niet overeenstemt met de voorschriften van onderhavig Plan mogen in stand gehouden en gerenoveerd worden voor zover ze behouden blijven in de bouwhoogte ervan zoals die bestond voor de opstelling van het Plan.

Pour la définition des différents termes utilisés ci-après, nous renvoyons le lecteur au Règlement Régional d'Urbanisme en son article 2.

Voor de omschrijving van de verschillende hierna gebruikte termen verwijzen wij de lezer naar het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement, artikel 2.

4. Zone d'habitat de grands ensembles – Woonzone met grote ensembles

Cette zone se situe le long des voiries :

- Boulevard Mettewie
- Avenue des Tamaris
- Rue du Géomètre

Deze zone bevindt zich langs de volgende wegen :

- Mettewielaan
- Tamariskenlaan
- Landmeterstraat

4.1 L'affectation détaillée - De uitvoerige bestemming

La zone sera affectée aux logements. Ces logements seront sous forme groupées en bâtiment de grand gabarit.

De zone zal bestemd worden voor woningen. Deze woningen worden opgetrokken in de vorm van woningen samengebracht in gebouwen van grote bouwhoogte.

La zone ne peut pas être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives.

De zone mag niet bestemd worden voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening noch voor productie-activiteiten.

Les rez-de-chaussée des immeubles à étages ne peuvent pas être affectés aux commerces.

De benedenverdiepingen van gebouwen van meerdere verdiepingen mogen niet worden bestemd voor handelszaken.

La zone peut aussi être affectée aux établissements hôteliers, suivant condition du PRAS (prescription 2.4).

De zone mag ook worden bestemd voor hoteletablisementen, in naleving van de voorwaarde in het GewBP (voorschrift 2.4).

4.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions - De voorschriften betreffende de vestiging en het volume van de bouwwerken

Implantation – vestiging

Les constructions ou extensions doivent s'inscrire au maximum dans la zone en surimpression, « espace constructible », reprise au Plan.

De bouwwerken of de uitbreidingen moeten zo goed mogelijk passen in de zone in overdruk, « bouwrijpe ruimte », zoals aangeduid op het Plan.

Uniquement les balcons pourront dépasser cette zone en surimpression, « espace constructible », de 80 cm.

Enkel balkons mogen uitsteken voorbij deze zone in overdruk, « bouwrijpe ruimte », en wel met 80 cm.

Les garages – garages

Les garages seront inscrits dans le volume principal.

Garages staan opgetekend in het hoofdvolume.

Les pentes d'accès aux garages peuvent être réalisées à l'extérieur des bâtiments pour autant qu'elles soient éloignées de 3 m de l'alignement.

De toegangshellingen naar de garages mogen aan de buitenkant van de gebouwen worden aangelegd voor zover ze zich op 3 m afstand van de rooilijn bevinden.

Un seul accès véhicule est autorisé par immeuble

Per gebouw en per weg is één enkele toegang

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

et par voirie.

voor voertuigen toegestaan.

Gabarits- Bouwhoogtes

La hauteur maximale autorisée est définie par le nombre de niveaux.
Pour toute la zone, le gabarit est repris au Plan.

De toegestane maximum hoogte wordt bepaald door het aantal niveaus.
De bouwhoogte voor de volledige zone staat vermeld op het Plan.

Toute construction principale existante ne pourra avoir une extension que si cette extension s'inscrit dans le gabarit repris au Plan.

Ieder bestaand hoofdbouwwerk mag slechts een uitbreiding hebben als deze uitbreiding past in de op het Plan vermelde bouwhoogte.

Toitures – Daken

Les constructions peuvent avoir des toitures à versants ou plates.

De bouwwerken mogen een hellend of een plat dak hebben.

Les toitures à versants doivent s'inscrire dans un gabarit de toiture limité par :

Hellende daken moeten passen binnen een dakformaat dat begrensd wordt door :

- Un plan horizontal de base passant par la corniche.
- Une pente maximale de 55° sur l'horizontale qui suit le profil des toitures à 2 versants des maisons mitoyennes.
- Une ligne horizontale de faite parallèle à la façade à rue et située au maximum à 5,50mètres au-dessus du plan horizontal de base.

- Een horizontaal basisvlak dat via de kroonlijst loopt.
- Een helling van maximaal 55° op de horizontale lijn die het profiel volgt van de zadeldaken van de mandelige huizen.
- Een horizontale noklijn die evenwijdig loopt met de straatgevel en die zich hoogstens 5,50 meter boven het horizontale basisvlak bevindt.

L'implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) en toiture, non visibles depuis l'espace public, est autorisée.

De installatie op de dakconstructie van zonnepanelen (thermisch en fotovoltaïsch), die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, is toegestaan.

Les toitures plates non-accessibles seront plantées selon le principe des toitures vertes extensives.
Pour les toitures vertes extensives ou toitures végétales, la végétation est essentiellement limitée aux mousses, aux sedums et aux épices.

Niet-toegankelijke platte dakconstructies moeten beplant worden volgens het principe van uitgestrekte groenen daken.
Voor uitgestrekte groene daken of plantaardige daken is de begroeiing in essentie beperkt tot mossoorten, vetkruiden en kruiden.

Les caractéristiques de la toiture verte extensive sont :

De kenmerken van uitgestrekte groene daken luiden als volgt :

- Épaisseur indicative des couches au-dessus de l'étanchéité : < 0,1m
- Charge permanente et poids propre approximatifs de la toiture verte (saturée) : 30 à 100 kg/m²
- Accessibilité : non, sauf aménagement supplémentaire
- Pente indicative usuelle du support : 2 à 70 % (1 à 35°)
- Entretien de la végétation : limité
- Réalisation aussi bien en rénovation qu'en bâtiment neuf.

- Indicative dikte van de lagen boven op de dichte afsluiting : ; 0,1m
- Permanente belasting en eigen gewicht bij benadering van het groene dak (verzadigd) : 30 tot 100 kg/ m²
- Toegankelijkheid : niet, behalve extra inrichting
- Gebruikelijke indicatieve helling van de ondergrond : 2 tot 70% (1 tot 35)
- Onderhoud van de begroeiing : beperkt
- Verwezenlijking zowel bij renovatie als bij nieuwe gebouwen.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

La pente des toits plats n'excède pas 5%. La hauteur maximale de l'acrotère ceinturant le toit plat ne peut dépasser 50 cm.

De helling van de platte daken bedraagt niet meer dan 5%. De maximum hoogte van de opgaande dakrand die rondom het platte dak loopt mag niet meer bedragen dan 50 cm.

Aucun local technique, intégrant les machineries d'ascenseurs, le conditionnement d'air, les réservoirs, ne peut pas dépasser le gabarit de la toiture à 2 versants.

Geen enkel technisch lokaal dat de liftmechanismes, de luchtverversing, de reservoirs bevat mag uitsteken boven de bouwhoogte van het zadeldak.

Ce qui impose que toutes ces installations techniques soient installées sur la partie horizontale de la toiture.

Dit houdt in dat al deze technische installaties geïnstalleerd moeten worden op het horizontale gedeelte van de dakconstructie.

Les lucarnes – Dakvensters

Les lucarnes, châssis obliques, verrières ou équivalents sont autorisés, à condition que la corniche ne soit pas interrompue.

Dakvensters, schuine ramen, glazen elementen of gelijkaardig zijn toegestaan, op voorwaarde dat de kroonlijst niet wordt onderbroken.

Par lucarnes, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures. Ces saillies, si elles dépassent le gabarit maximum imposé, sont autorisées à condition que leur largeur maximale ne dépasse pas 2/3 de la largeur de la façade.

Onder dakvensters verstaat men constructies die uitsteken uit de dakvlakken. Als deze naar buiten uitstekende vensters de opgelegde maximumbouwhoogte overschrijden, zijn zij toegestaan op voorwaarde dat hun maximumbreedte niet meer dan 2/3 bedraagt van de gevelbreedte.

Les antennes paraboliques – paraboolantennes

Les antennes paraboliques ou autres doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

De paraboolantennes of andere antennes moeten zo geplaatst worden dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Il sera prévu une seule antenne parabolique collective par immeuble.

Er zal een enkele parabolische gemeenschappelijke antenne per gebouw.

Les abords – Naaste omgeving

Des constructions en sous-sol peuvent être réalisées, pour autant qu'un jardin vienne prendre place sur le toit.

Constructies in het souterrain mogen worden uitgevoerd, voor zover er een tuin op het dak ervan wordt aangelegd.

Aucun bâtiment hors sol, aucune construction hors sol ne peut être érigée dans les abords.

Er mag in de naaste omgeving geen enkel gebouw boven de grond, geen enkel bouwwerk boven de grond worden opgericht.

La création de terrasses pavées perméables et de cheminements perméables est autorisée autour des constructions, sur une superficie de 30m² maximum.

De aanleg van geplaveide doorlaatbare terrassen en van doorlaatbare wandelruimten is toegestaan rondom de bouwwerken op een oppervlakte van hoogstens 30m².

Le solde de la parcelle est géré en pleine terre ou en toiture verte et planté.

Het overblijvende deel van het perceel wordt behandeld met volle grond of als groen dak en beplant.

La création de relief, d'escaliers, de mares et de tout autre élément de composition des jardins privés peut également être autorisée dans ces

Het verwezenlijken van een reliëf, van trappen, vijvers en ieder ander compositie-element voor privé tuinen kan ook worden toegestaan in deze

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

zones pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités sans aucune modification sur une largeur contiguë de minimum 1m.

zones voor zover de aansluiting met de aangrenzende eigendommen behandeld wordt zonder enige wijziging over een aangrenzende breedte van minstens 1m.

4.3 Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords - De voorschriften betreffende de esthetica van de bouwwerken en de naaste omgeving ervan

Esthétique des constructions – esthetica van de bouwwerken

Les matériaux des façades

L'utilisation de matériaux de construction durables est obligatoire, pour toute nouvelle construction ou extension.

Les revêtements des façades sont réalisés en matériaux de qualité identique.

Les équipements techniques tels que cheminées, bouches d'aération et d'évacuation, locaux techniques, cages d'ascenseur, etc. doivent obligatoirement être intégrés à la typologie et à l'architecture du bâtiment.

Les matériaux de toiture et des lucarnes

Tous les matériaux de toiture sont autorisés.

Les abords

Ces zones doivent présenter un caractère d'agrément pour les immeubles avoisinants.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales non-épineuses à essences variées (association de végétaux) d'une hauteur maximale de 1,80m accompagnées éventuellement de treillis métallique laissant le passage libre de la petite faune.

Tout mur de jardin est strictement interdite. Le caractère aveugle des limites de propriété est interdit

L'utilisation de murets en maçonnerie peut se faire pour autant qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 60cm.

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

Materialen van de gevels

Het gebruik van duurzame bouwmaterialen is verplicht, voor elk nieuw bouwwerk of voor elke uitbreiding.

De bekleding van de gevels moet worden uitgevoerd in materialen van dezelfde kwaliteit.

Technische voorzieningen zoals schoorstenen, verluchtingsgaten en luchtuitlaten, technische lokalen, liftkokers, enz. worden verplicht opgenomen in de typologie en de architectuur van het gebouw.

Materiaal voor dakconstructie en dakvensters

Al het materiaal voor dakconstructies is toegestaan.

De naaste omgeving

Deze zones moeten een aangenaam karakter uitstralen voor de aangrenzende gebouwen.

De omheiningen bestaan verplicht uit plantaardige heggen zonder doorns van gevarieerde soorten (samenvoeging van plantaardige elementen) van maximaal 1,80m hoog, eventueel vergezeld van een metalen vlechtwerk dat de kleine fauna vrije doorgang biedt.

Elk soort tuinmuur is ten strengste verboden. Eigendomsgrenzen met een blind karakter zijn verboden.

Het gebruik van muurtjes van metselwerk is toegestaan voor zover zij niet hoger zijn dan 60cm.

Algemeen genomen moeten de bestaande aanplantingen in stand gehouden worden of vervangen door inheemse plantaardige elementen van gelijkwaardige omvang en kwaliteit.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Les arbres existants dignes d'être maintenus, ne peuvent être abattus.
Si c'est le cas lors de la construction d'immeubles, l'arbre doit être remplacé par un nouveau plant d'essence indigène, et de taille minimale 18/20.

Bestaande bomen die het waard zijn in stand gehouden te worden mogen niet worden gekapt.
Als dit tijdens het optrekken van gebouwen toch het geval is, moet de boom vervangen worden door een nieuwe plant van een inheemse soort met een omvang van minstens 18/20.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

5. Zone d'habitat mitoyen – Mandelige woonzone

Cette zone se situe le long de la rue Van Kalck.

Deze zone bevindt zich langs de Van Kalckstraat.

5.1 L'affectation détaillée - De uitvoerige bestemming

La zone sera affectée aux logements. Ces logements seront mitoyens et de gabarit moyen.

De zone zal bestemd worden voor woningen. Deze woningen moeten mandelig zijn en van een middelgrote bouwhoogte.

La zone ne peut pas être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives.

De zone mag niet worden bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening noch voor productie-activiteiten.

Les rez-de-chaussée, ni le premier étage des immeubles ne peuvent pas être affectés aux commerces.

Noch de benedenverdiepingen, noch de eerste verdieping van de gebouwen mogen bestemd worden voor handelszaken.

La zone ne peut pas être affectée aux établissements hôteliers.

De zone mag niet worden bestemd voor hoteletablisementen.

5.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions - De voorschriften betreffende de vestiging en het volume van de bouwwerken

Implantation – vestiging

Toutes les nouvelles constructions seront édifiées en ordre continu, à l'alignement, c'est-à-dire, tel que défini au plan particulier d'affectation du sol.

Alle nieuwe bouwwerken moeten worden opgetrokken in doorlopende opstelling, aan de rooilijn, met andere woorden zoals aangeduid op het bijzondere bestemmingsplan.

Toute construction devra s'inscrire dans une emprise au sol de maximum 50% de la surface totale de la parcelle cadastrale (zone de recul comprise) et ce en fonction des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (article 3 & 4).

Ieder bouwwerk moet passen op een bodembezetting van hoogstens 50% van de totale oppervlakte van het kadastrale perceel (met inbegrip van de achteruitbouwstrook) en dit in functie van de voorschriften van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement (artikel 3 & 4).

Depuis le front de bâtisse, repris au plan, toutes les constructions devront être contigües et attenantes au volume principal.

Vanaf de bouwlijn, zoals aangeduid op het plan, moeten alle bouwwerken aan elkaar grenzen en aansluitend zijn aan het hoofdvolume.

Le front de bâtisse des constructions n'englobe pas les loggias, bretèches, bow-windows, balcons, oriels et saillies ponctuelles diverses.

In de bouwlijn van de bouwwerken zijn niet opgenomen loggia's, erkens, bow-windows, balkons, erkerramen en de diverse plaatselijk overstekende delen.

Les garages – garages

La réglementation et les normes en vigueur au moment de la délivrance des permis ou des

De reglementering en de normen die van kracht zijn op het moment van de aflevering van de

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

certificats sont d'application.

vergunningen of attestaten zijn van toepassing.

Les pentes d'accès aux garages situés sous le niveau du sol sont réalisées à l'intérieur des bâtiments.

De toegangshellingen tot de ondergrondse garages worden uitgevoerd binnen in de gebouwen.

La largeur maximale autorisée pour une porte de garage est de **2,60 mètres**.

De toegestane maximumbreedte voor een garagepoort bedraagt **2,60 meter**.

Un seul accès véhicule est autorisé par immeuble et par voirie.

Per gebouw en per weg is één enkele toegang voor voertuigen toegestaan.

Gabarits- Bouwhoogtes

La hauteur maximale autorisée est définie par le nombre de niveaux.

De toegestane maximum hoogte wordt bepaald door het aantal niveaus.

Pour toute la zone, le gabarit est limité au **R en demi niveau +3+T**.

Voor de volledige zone is de bouwhoogte beperkt tot **BV in half niveau + 3 + D**.

C'est à dire que le rez-de-chaussée est en partie en sous-sol par rapport à la voirie et est augmenté de trois niveaux et ensuite de la toiture à 2 versants.

Dit wil zeggen dat de benedenverdieping zich gedeeltelijk in het souterrain bevindt ten opzichte van de weg en verhoogd wordt met drie niveaus en vervolgens met het zadeldak.

Les prescriptions générales du Règlement Régional d'Urbanisme seront à respecter.

De algemene voorschriften van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement moeten hierbij worden nageleefd.

Toitures – Daken

Les toitures à 2 versants doivent s'inscrire dans un gabarit de toiture limité par :

Zadeldaken moeten passen in het kader van een dakbouwhoogte die beperkt wordt door :

- Un plan horizontal de base passant par la corniche.
- Une pente maximale de 55° sur l'horizontale qui suit le profil des toitures à 2 versants des maisons mitoyennes.
- Une ligne horizontale de faite parallèle à la façade à rue et située au maximum à 5,50 mètres au-dessus du plan horizontal de base.

- Een horizontaal basisvlak dat via de kroonlijst loopt.
- Een helling van hoogstens 55% op de horizontale lijn die het profiel volgt van de zadeldaken van de mandelige huizen.
- Een horizontale noklijn die evenwijdig loopt met de straatgevel en die zich hoogstens 5,50 meter boven het horizontale basisvlak bevindt.

L'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture est autorisée.

De installatie op de dakconstructie van zonnepanelen (thermisch en fotovoltaïsch) is toegestaan.

Les toitures plates sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Platte daken zijn toegestaan als ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Les toitures plates non-accessibles seront plantées selon le principe des toitures vertes extensives.

Niet-toegankelijke platte dakconstructies moeten beplant worden volgens het principe van uitgestrekte groenen daken.

Pour les toitures vertes extensives ou toitures végétales, la végétation est essentiellement limitée aux mousses, aux sedums et aux épices.

Voor uitgestrekte groene daken of plantaardige daken is de begroeiing in essentie beperkt tot mossoorten, vetkruiden en kruiden.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Les caractéristiques de la toiture verte extensive sont :

- Épaisseur indicative des couches au-dessus de l'étanchéité : < 0,1m
- Charge permanente et poids propre approximatifs de la toiture verte (saturée) : 30 à 100 kg/m²
- Accessibilité : non, sauf aménagement supplémentaire
- Pente indicative usuelle du support : 2 à 70 % (1 à 35°)
- Entretien de la végétation : limité
- Réalisation aussi bien en rénovation qu'en bâtiment neuf.

La pente des toits plats n'excède pas 5%. La hauteur maximale de l'acrotère ceinturant le toit plat ne peut dépasser 50 cm.

Aucun local technique, intégrant les machineries d'ascenseurs, le conditionnement d'air, les réservoirs, ne peut pas dépasser le gabarit de la toiture à 2 versants ou le toit plan verdurisé.

Ce qui impose que toutes ces installations techniques soient intégrées dans la toiture.

Les lucarnes – Dakvensters

Les lucarnes, châssis obliques, verrières ou équivalents sont autorisés.

Par lucarnes, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures. Ces saillies, si elles dépassent le gabarit maximum imposé, sont autorisées à condition :

- que leur largeur maximale ne dépasse pas 2/3 de la largeur de la façade;
- et que la distance minimale par rapport aux axes mitoyens soit au moins égale à 1 mètre.

Toutes les lucarnes seront en retrait du plan de la façade de 70cm.

Les antennes paraboliques – paraboolanennes

Les antennes paraboliques ou autres doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

De kenmerken van uitgestrekte groene daken luiden als volgt :

- Indicatieve dikte van de lagen boven op de dichte afsluiting : ; 0,1m
- Permanente belasting en eigen gewicht bij benadering van het groene dak (verzadigd) : 30 tot 100 kg/ m²
- Toegankelijkheid : niet, behalve extra inrichting
- Gebruikelijke indicatieve helling van de ondergrond : 2 tot 70% (1 tot 35)
- Onderhoud van de begroeiing : beperkt
- Verwezenlijking zowel bij renovatie als bij nieuwe gebouwen.

De helling van de platte daken bedraagt niet meer dan 5%. De maximum hoogte van de opgaande dakrand die rondom het platte dak loopt mag niet meer bedragen dan 50 cm.

Geen enkel technisch lokaal dat de liftmechanismes, de luchtverversing, de reservoirs bevat mag uitsteken boven de bouwhoogte van het zadeldak of het met groen beplante dakvlak.

Dit houdt in dat al deze technische installaties geïnstalleerd moeten worden in de dakconstructie.

Dakvensters, schuine ramen, glaselementen of gelijkaardig zijn toegestaan.

Onder dakvensters verstaat men constructies die uitsteken uit de dakvlakken. Als deze naar buiten uitstekende vensters de opgelegde maximumbouwhoogte overschrijden, zijn zij toegestaan op voorwaarde :

- dat de maximumbreedte ervan niet meer bedraagt dan 2/3 van de gevelbreedte;
- en dat de minimumafstand ten opzichte van de mandelige assen minstens gelijk is aan 1 meter.

Alle dakvensters bevinden zich ten opzichte van het vlak van de gevel 70cm achteruitgeplaatst.

De paraboolantennes of andere antennes moeten zo geplaatst worden dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Les abords – De naaste omgeving

La création de terrasses pavées perméables et de cheminements perméables est autorisée autour des constructions, sur une superficie de 30m² maximum.

Le solde de la parcelle est géré en pleine terre ou en toiture verte et planté.

La création de relief, d'escaliers, de mares et de tout autre élément de composition des jardins privés peut également être autorisée dans ces zones pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités sans aucune modification sur une largeur contiguë de minimum 1m.

De aanleg van geplaveide doorlaatbare terrassen en van doorlaatbare wandelruimten is toegestaan rondom de bouwwerken op een oppervlakte van hoogstens 30m².

Het overblijvende deel wordt behandeld met volle grond of als groen dak en beplant.

Het verwezenlijken van een reliëf, van trappen, vijvers en ieder ander compositie-element voor privé tuinen kan ook worden toegestaan in deze zones voor zover de aansluiting met de aangrenzende eigendommen behandeld wordt zonder enige wijziging over een aangrenzende breedte van minstens 1m.

5.3 Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords - De voorschriften betreffende de esthetica van de bouwwerken en de naaste omgeving ervan

Esthétique des constructions – esthetica van de bouwwerken

Les matériaux des façades

L'utilisation de matériaux de construction durables est obligatoire, pour toute nouvelle construction ou extension.

Les revêtements des façades sont réalisés en matériaux de qualité identique.

Les équipements techniques tels que cheminées, bouches d'aération et d'évacuation, locaux techniques, cages d'ascenseur, etc. doivent obligatoirement être intégrés à la typologie et à l'architecture du bâtiment.

Les matériaux de toiture et des lucarnes

Tous les matériaux de toiture sont autorisés.

Materialen van de gevels

Het gebruik van duurzame bouwmaterialen is verplicht, voor elk nieuw bouwwerk of voor elke uitbreiding.

De bekleding van de gevels moet worden uitgevoerd in materialen van dezelfde kwaliteit.

Technische voorzieningen zoals schoorstenen, verluchtingsgaten en luchtuitlaten, technische lokalen, liftkokers, enz. worden verplicht opgenomen in de typologie en de architectuur van het gebouw.

Materiaal voor dakconstructie en dakvensters

Al het materiaal voor dakconstructies is toegestaan.

Les abords – De naaste omgeving

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales non-épineuses à essences variées (association de végétaux) d'une hauteur maximale de 1,80m accompagnées éventuellement de treillis métallique laissant le passage libre de la petite faune.

De omheiningen bestaan verplicht uit plantaardige heggen zonder doorns van gevarieerde soorten (samenvoeging van plantaardige elementen) van maximaal 1,80m hoog, eventueel vergezeld van een metalen vlechtwerk dat de kleine fauna vrije doorgang biedt.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

La construction de murs de jardin de hauteur supérieure à 2.00m ou la pose de panneaux de bois, est strictement interdite. Le caractère aveugle des limites de propriété est interdit.

Het optrekken van tuinmuren van meer dan 2.00m hoog of het plaatsen van houten panelen is ten strengste verboden. Eigendomsgrenzen met een blind karakter zijn verboden.

Les murs de jardin existant peuvent être maintenus. Leur remplacement peut se faire sous condition d'aucune augmentation de la hauteur originelle.

Bestaande tuinmuren mogen in stand worden gehouden. Vervanging ervan is toegestaan op voorwaarde dat de oorspronkelijk hoogte op geen enkele wijze wordt uitgebreid.

L'utilisation de murets en maçonnerie peut se faire pour autant qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 60cm.

Het gebruik van muurtjes van metselwerk is toegestaan voor zover zij niet hoger zijn dan 60cm.

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

Algemeen genomen moeten de bestaande aanplantingen in stand gehouden worden of vervangen door inheemse plantaardige elementen van gelijkaardige omvang en kwaliteit.

Les arbres existants dignes d'être maintenus, ne peuvent être abattus.
Si c'est le cas lors de la construction d'immeubles, l'arbre doit être remplacé par un nouveau plant d'essence indigène, et de taille minimale 18/20.

Bestaande bomen die het waard zijn in stand gehouden te worden mogen niet worden gekapt.
Als dit tijdens het optrekken van gebouwen toch het geval is, moet de boom vervangen worden door een nieuwe plant van een inheemse soort met een omvang van minstens 18/20.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

6. Zones administratives – Administratieve zones

Cette zone se situe à l'angle avec le boulevard Mettewie et l'avenue des Tamaris. Deze zone bevindt zich op de hoek met de Metterwielaan en de Tamariskenlaan.

6.1 L'affectation détaillée - De uitvoerige bestemming

La zone est destinée aux bureaux et également aux logements, aux établissements hôteliers. De zone is bestemd voor kantoren en eveneens voor woningen, en hoteletablisementen.

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening mogen worden toegestaan in de mate dat ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van de beoogde zone en de eigenschappen van het omliggende stadskader.

Ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité. Deze voorzieningen zijn onderworpen aan de bijzondere maatregelen van bekendmaking.

La zone peut aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 500 m² par projet et par immeuble. De zone mag ook worden bestemd voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte niet groter is dan 500m² per project en per gebouw.

L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. Er kan uitbreiding van de vloeroppervlakten worden toegestaan nadat de akten en werken zijn onderworpen aan de bijzondere maatregelen van bekendmaking.

Les parkings sont situés de préférence en sous-sol. Parkeerplaatsen bevinden zich bij voorkeur in het souterrain.

Les accès au parking sont aménagés de manière à perturber le moins possible les circulations en voirie et l'espace public de manière générale. De toegangswegen tot de parkings worden zo aangelegd dat ze zo weinig mogelijk hinder vormen voor het wegverkeer en de openbare ruimte in het algemeen.

L'installation d'emplacements pour vélos et motos doit être prévue. De aanleg van parkeervakken voor fietsen en motoren moet worden voorzien.

6.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions - De voorschriften betreffende de vestiging en het volume van de bouwwerken

Implantation – vestiging

Les constructions ou extension doivent au maximum s'inscrire dans la zone en surimpression « espace constructible », reprise au Plan. De bouwwerken of uitbreidingen moeten zo veel mogelijk passen in de zone in overdruk « bouwrijpe ruimte », zoals die op het Plan staat aangegeven.

Uniquement les balcons pourront dépasser de cette zone en surimpression « espace constructible », reprise au Plan, de 80cm. Uitsluitend balkons mogen uitsteken voorbij deze zone in overdruk « bouwrijpe ruimte », zoals aangegeven op het Plan, en wel met

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

80cm.

Les garages – garages

Les garages seront inscrits dans le volume principal.

Garages moeten worden opgetekend in het hoofdvolume.

Les pentes d'accès aux garages peuvent être réalisées à l'extérieur des bâtiments pour autant qu'elles soient éloignées de 3 m de l'alignement.

De toegangshellingen tot de garages mogen worden aangelegd buiten de gebouwen voor zover ze 3m van de rooilijn verwijderd blijven.

Un seul accès véhicule est autorisé par immeuble et par voirie.

Per gebouw en per weg is één enkele toegang voor voertuigen toegestaan.

Gabarits – Bouwhoogtes

La hauteur maximale autorisée est définie par le nombre de niveaux.

De toegestane maximum hoogte wordt bepaald door het aantal niveaus.

Pour toute la zone, le gabarit est repris au Plan.

Voor de volledige zone staat de bouwhoogte aangeduid op het Plan.

Toute construction principale existante ne pourra avoir une extension que si cette extension s'inscrit dans la sous-zone constructible.

Ieder bestaand hoofdbouwwerk mag slechts een uitbreiding hebben als deze uitbreiding past in het kader van de bouwrijpe subzone.

Toitures – Daken

Les constructions peuvent avoir des toitures à versants ou plates.

De bouwwerken mogen hellende daken of platte daken hebben.

Les toitures à versants doivent s'inscrire dans un gabarit de toiture limité par :

Hellende daken moeten passen in het kader van de dakbouwhoogte die beperkt wordt door :

- Un plan horizontal de base passant par la corniche.
- Une pente maximale de 55° sur l'horizontale qui suit le profil des toitures à 2 versants des maisons mitoyennes.
- Une ligne horizontale de faite parallèle à la façade à rue et située au maximum à 5,50mètres au-dessus du plan horizontal de base.

- Een horizontaal basisvlak dat via de kroonlijst loopt.
- Een helling van hoogstens 55% op de horizontale lijn die het profiel volgt van de zadeldaken van de mandelige huizen.
- Een horizontale noklijn die evenwijdig loopt met de straatgevel en die zich hoogstens 5,50 meter boven het horizontale basisvlak bevindt.

L'implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) en toiture est autorisée.

De installatie op de dakconstructie van zonnepanelen (thermisch en fotovoltaïsch) is toegestaan.

Les toitures plates non-accessibles seront plantées selon le principe des toitures vertes extensives. Pour les toitures vertes extensives ou toitures végétales, la végétation est essentiellement limitée aux mousses, aux sedums et aux épices.

Niet-toegankelijke platte daken moeten beplant worden volgens het principe van uitgestrekte groene daken. Voor uitgestrekte groene daken of plantaardige daken is de begroeiing in essentie beperkt tot mossoorten, vetkruiden en kruiden.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Les caractéristiques de la toiture verte extensive sont :

- Épaisseur indicative des couches au-dessus de l'étanchéité : < 0,1m
- Charge permanente et poids propre approximatifs de la toiture verte (saturée) : 30 à 100 kg/m²
- Accessibilité : non, sauf aménagement supplémentaire
- Pente indicative usuelle du support : 2 à 70 % (1 à 35°)
- Entretien de la végétation : limité
- Réalisation aussi bien en rénovation qu'en bâtiment neuf.

La pente des toits plats n'excède pas 5%. La hauteur maximale de l'acrotère ceinturant le toit plat ne peut dépasser 50 cm.

Aucun local technique, intégrant les machineries d'ascenseurs, le conditionnement d'air, les réservoirs, ne peut pas dépasser le gabarit de la toiture à 2 versants.

Ce qui impose que toutes ces installations techniques soient installées sur la partie horizontale de la toiture.

Les lucarnes – Dakvensters

Les lucarnes, châssis obliques, verrières ou équivalents sont autorisés, à condition que la corniche ne soit pas interrompue.

Par lucarnes, il faut entendre les constructions en saillie sur les versants des toitures. Ces saillies, si elles dépassent le gabarit maximum imposé, sont autorisées à condition que leur largeur maximale ne dépasse pas 2/3 de la largeur de la façade.

Les antennes paraboliques – paraboolantennes

Les antennes paraboliques ou autres doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les abords – De naaste omgeving

Des constructions en sous-sol peuvent être réalisées, pour autant qu'un jardin vienne prendre place sur le toit.

Aucun bâtiment hors sol, aucune construction hors sol ne peut être érigée dans les abords.

De kenmerken van uitgestrekte groene daken luiden als volgt :

- Indicative dikte van de lagen boven op de dichte afsluiting : ; 0,1m
- Permanente belasting en eigen gewicht bij benadering van het groene dak (verzadigd) : 30 tot 100 kg/ m²
- Toegankelijkheid : niet, behalve extra inrichting
- Gebruikelijke indicatieve helling van de ondergrond : 2 tot 70% (1 tot 35)
- Onderhoud van de begroeiing : beperkt
- Verwezenlijking zowel bij renovatie als bij nieuwe gebouwen.

De helling van de platte daken bedraagt niet meer dan 5%. De maximum hoogte van de opgaande dakrand die rondom het platte dak loopt mag niet meer bedragen dan 50 cm.

Geen enkel technisch lokaal dat de liftmechanismes, de luchtverversing, de reservoirs bevat mag uitsteken boven de bouwhoogte van het zadeldak.

Dit houdt in dat al deze technische installaties geïnstalleerd moeten worden op het horizontale deel van het dak.

Dakvensters, schuine ramen, glaselementen of gelijkaardig zijn toegestaan, op voorwaarde dat de kroonlijst niet wordt onderbroken.

Onder dakvensters verstaat men constructies die uitsteken uit de dakvlakken. Als deze naar buiten uitstekende vensters de opgelegde maximumbouwhoogte overschrijden, zijn zij toegestaan op voorwaarde dat hun maximumbreedte niet meer dan 2/3 bedraagt van de gevelbreedte.

De paraboolantennes of andere antennes moeten zo geplaatst worden dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Constructies in het souterrain mogen worden uitgevoerd, voor zover er een tuin op het dak ervan wordt aangelegd.

Er mag in de naaste omgeving geen enkel gebouw boven de grond, geen enkel bouwwerk

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

La création de terrasses pavées perméables et de cheminements perméables est autorisée autour des constructions, sur une superficie de 30m² maximum.

Le solde de la parcelle est géré en pleine terre ou en toiture verte et planté.

La création de relief, d'escaliers, de mares et de tout autre élément de composition des jardins privés peut également être autorisée dans ces zones pour autant que les raccords aux propriétés voisines soient traités sans aucune modification sur une largeur contiguë de minimum 1m.

boven de grond worden opgericht.

De aanleg van geplaveide doorlaatbare terrassen en van doorlaatbare wandelruimten is toegestaan rondom de bouwwerken op een oppervlakte van hoogstens 30m².

Het overblijvende deel van het perceel wordt behandeld met volle grond of als groen dak en beplant.

Het verwezenlijken van een reliëf, van trappen, vijvers en ieder ander compositie-element voor privé tuinen kan ook worden toegestaan in deze zones voor zover de aansluiting met de aangrenzende eigendommen behandeld wordt zonder enige wijziging over een aangrenzende breedte van minstens 1m.

6.3 Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords - De voorschriften betreffende de esthetica van de bouwwerken en de naaste omgeving ervan

Esthétique des constructions – esthetica van de bouwwerken

Les matériaux des façades

L'utilisation de matériaux de construction durables est obligatoire, pour toute nouvelle construction ou extension.

Dans tous les cas, les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, ...) en matériau synthétique sont strictement interdits.

Les revêtements des façades sont réalisés en matériaux de qualité identique.

Les équipements techniques tels que cheminées, bouches d'aération et d'évacuation, locaux techniques, cages d'ascenseur, etc. doivent obligatoirement être intégrés à la typologie et à l'architecture du bâtiment.

Les matériaux de toiture et des lucarnes

Tous les matériaux de toiture sont autorisés, à l'exception de matériau synthétique.

Les abords - De naaste omgeving

Ces zones doivent présenter un caractère d'agrément pour les immeubles avoisinants.

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies végétales non-épineuses à essences variées (association de végétaux) d'une hauteur maximale de 1,80m accompagnées éventuellement de treillis métallique laissant le passage libre de la petite

Materialen van de gevels

Het gebruik van duurzame bouwmaterialen is verplicht, voor elk nieuw bouwwerk of voor elke uitbreiding.

In alle gevallen zijn waterafvoerleidingen, kroonlijsten, schrijnwerk (ramen, deuren, ...) in synthetisch materiaal ten strengste verboden.

De bekleding van de gevels moet worden uitgevoerd in materialen van dezelfde kwaliteit.

Technische voorzieningen zoals schoorstenen, verluchtingsgaten en luchtuitlaten, technische lokalen, liftkokers, enz. worden verplicht opgenomen in de typologie en de architectuur van het gebouw.

Materiaal voor dakconstructie en dakvensters

Al het materiaal voor dakconstructies is toegestaan, met uitzondering van synthetisch materiaal..

Deze zones moeten een aangenaam karakter uitstralen voor de aangrenzende gebouwen.

De omheiningen bestaan verplicht uit plantaardige heggen zonder doorns van gevarieerde soorten (samenvoeging van plantaardige elementen) van maximaal 1,80m hoog, eventueel vergezeld van een metalen

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

faune.	vlechtwerk dat de kleine fauna vrije doorgang biedt.
Tout mur de jardin est strictement interdite. Le caractère aveugle des limites de propriété est interdit	Elk soort tuinmuur is ten strengste verboden. Eigendomsgrenzen met een blind karakter zijn verboden.
L'utilisation de murets en maçonnerie peut se faire pour autant qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 60cm.	Het gebruik van muurtjes van metselwerk is toegestaan voor zover zij niet hoger zijn dan 60cm.
D'une manière générale, les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des éléments végétaux indigènes de taille et qualités équivalentes.	Algemeen genomen moeten de bestaande aanplantingen in stand gehouden worden of vervangen door inheemse plantaardige elementen van gelijkaardige omvang en kwaliteit.
Les arbres existants dignes d'être maintenus, ne peuvent être abattus. Si c'est le cas lors de la construction d'immeubles, l'arbre doit être remplacé par un nouveau plant d'essence indigène, et de taille minimale 18/20.	Bestaande bomen die het waard zijn in stand gehouden te worden mogen niet worden gekapt. Als dit tijdens het optrekken van gebouwen toch het geval is, moet de boom vervangen worden door een nieuwe plant van een inheemse soort met een omvang van minstens 18/20.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

7. Zone à vocation sportive – Zone met sportbestemming

Cette zone se situe principalement en intérieur de l'îlot. Deze zone bevindt zich hoofdzakelijk aan de binnenkant van het huizenblok.

7.1 L'affectation détaillée - De uitvoerige bestemming

La zone est affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air et comporte un cadre de plantations. De zone is bestemd voor spelen en sportactiviteiten in de open lucht en bevat ook een kader met aanplantingen.

La zone est affectée aux logements qui en sont le complément usuel et l'accessoire. De zone is bestemd voor woningen die er de gebruikelijke aanvulling op en de bijkomende elementen bij zijn.

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant. Voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening mogen worden toegestaan in de mate dat ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van de beoogde zone en de eigenschappen van het omliggende stadskader.

Ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité. Deze voorzieningen zijn onderworpen aan de bijzondere maatregelen van bekendmaking.

Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures sportives ne peut excéder 10 % de la superficie de la zone. De tijdelijke installaties met een seizoengebonden karakter en de open tribunes niet meegerekend mag de totale oppervlakte op de grond van de sportinfrastructuur niet meer bedragen dan 10% van de oppervlakte van de zone.

La zone ne peut pas être affectée aux commerces. De zone mag niet worden bestemd voor handelszaken.

7.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions - De voorschriften betreffende de vestiging en het volume van de bouwwerken

Implantation – vestiging

Toute construction pourra s'implanter librement sur toute la zone. Ieder soort bouwwerk mag vrij in de volledige zone worden opgetrokken.

Toute construction sera éloignée de 3 m de la zone d'habitat de grands ensembles. Ieder bouwwerk moet 3m verwijderd blijven van de woonzone met grote ensembles.

Gabarits- Bouwhoogtes

Toute construction devra s'inscrire dans un volume capable d'une hauteur de 12 m. Ieder bouwwerk zal moeten passen in een geschikt volume met een hoogte van 12 m.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Toitures – Daken

Les toitures seront libres.

De soorten daken zijn vrij.

7.3 Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords - De voorschriften betreffende de esthetica van de bouwwerken en de nasste omgeving ervan

Esthétique des constructions – esthetica van de bouwwerken

Les façades aveugles devront être végétalisées.

Blinde gevels moeten bedekt worden met plantengroei.

Le choix des végétaux permettra de constituer la « palette végétale ».

De keuze van de planten moet zorgen voor het ontstaan van het « plantaardige palet ».

Ce choix doit se faire en fonction :

Deze keuze moet gemaakt worden in functie van :

- de critères botaniques (essences adaptées)
- de l'orientation du site et donc de son exposition, variant d'ombre à plein soleil,
- de la présence souhaitée d'espèces à feuillage persistant,
- de la présence souhaitée d'espèces odorantes et / ou à fleurissement saisonnier.

- botanische criteria (aangepaste soorten)
- de oriëntatie van de locatie en dus van de blootstelling ervan, variërend van schaduw tot volle zon,
- de gewenste aanwezigheid van soorten met blijvend gebladerte,
- de gewenste aanwezigheid van welriekende soorten en / of met seizoengebonden bloei.

Les abords – De naaste omgeving

La zone doit maintenir et/ou régénérer le milieu naturel.

De zone moet het natuurlijke milieu in stand houden en/of doen herleven.

A cette fin, des mesures de gestion particulières y seront prévues.

Hiertoe moeten er bijzondere beheersmaatregelen worden voorzien.

Les actes et travaux y sont strictement limités à la création de zones de repos et/ou de zones d'observatoire de la nature.

De daden en werkzaamheden zijn er strikt beperkt tot de aanleg van rustzones en/of zones voor het observeren van de natuur.

Dans tous les cas, les aménagements, les interventions prévues et la gestion (y compris l'entretien) des espaces verts devront nettement privilégier :

In alle gevallen moet er bij de inrichtingsoperaties, de geplande ingrepen en het beheer (met inbegrip van het onderhoud) van de groene ruimten ondubbelzinnig de voorkeur worden gegeven aan :

- Le maintien et/ou la régénération du milieu naturel;
- Le maintien et/ou la création d'un paysage d'ensemble de qualité
- Les déplacements des piétons, des cyclistes et des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

- Het in stand houden en/of het doen herleven van het natuurlijke milieu;
- Het in stand houden en/of de aanleg van een totaallandschap van kwaliteit
- De verkeersbewegingen van voetgangers, fietsers en Personen met Verminderde Mobiliteit (PVM's).

Les zones d'infiltration et les fossés y sont encouragées.

Het bestaan van insijpelingszones en greppels wordt er aangemoedigd.

Une zone d'infiltration est un site sec en dehors des périodes pluvieuses, et qui s'inonde en cas de fortes pluies. Il s'agit donc d'une zone de stockage

Een insijpelingszone is een locatie die buiten perioden van regenval droog is en die bij sterke regenval onder water komt te staan. Het gaat

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

provisoire des eaux pluviales, à ciel ouvert. Cette zone devra aussi présenter un rôle paysager, écologique et de plus value en matière de richesse biologique.

hier dus om een zone voor de tijdelijke opslag van regenwater in de open lucht. Deze zone moet ook een landschappelijke en ecologische rol spelen en een meerwaarde bieden op het gebied van biologische rijkdom.

Lors des travaux nécessaires à l'urbanisation, l'emprise des chantiers sur les espaces verts sera limitée.

Tijdens de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de bebouwing zal de grondbezetting van het bouwterrein op de groene ruimten beperkt moeten blijven.

Si la création de chemins d'accès provisoires aux chantiers, des fouilles, abattages d'arbres etc., s'avèrent nécessaires, les permis d'urbanisme seront obligatoirement accompagnés d'un plan d'organisation du chantier et d'un plan de régénération de la zone de chantier et de ses abords après travaux.

Als de aanleg van tijdelijke toegangswegen naar de bouwterreinen, afgravingen, het kappen van bomen enz. noodzakelijk blijken, dan zullen de stedenbouwkundige vergunningen verplicht vergezeld gaan van een organisatieplan voor de bouw en een plan voor het doen herleven van de bouwzone en de naaste omgeving ervan na het einde van de bouwwerkzaamheden.

Le Plan propose un composte de quartier à proximité de Osseghemveld.

In het Plan wordt er een wijkcompostvat voorgesteld dicht bij Osseghemveld.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

8. Zone d'équipements – Zone met voorzieningen

Cette zone se situe le long de la rue Charles Malis (tennis), en intérieur d'îlot (stade) et rue Van Kalck (piscine).

Deze zone bevindt zich langs de Charles Malisstraat (tennis), aan de binnenkant van het huizenblok (stadion) en aan de Van Kalckstraat (zwembad).

8.1 L'affectation détaillée - De uitvoerige bestemming

La zone est principalement affectée à l'équipement et ou infrastructure sportive.

De zone is hoofdzakelijk bestemd voor sportvoorzieningen en/of -infrastructuren.

Par infrastructures sportives, on entend :

- Construction avec diverses fonctions sous une tribune;
- Hall de sports fermé;
- Piscine;
- Petits bâtiments qui constituent le complément usuel et l'accessoire des infrastructures sportives.

Onder sportinfrastructures wordt verstaan :

- Bouwwerk met diverse functies onder een tribune;
- Gesloten sporthal;
- Zwembad;
- Kleine gebouwen die de gebruikelijke aanvulling op en het bijkomende element bij sportinfrastructures vormen.

La zone peut être affectée aux logements et aux commerces qui en sont le complément usuel et l'accessoire.

De zone mag bestemd worden voor woningen en voor handelszaken die er de gebruikelijke aanvulling op en het bijkomende element bij zijn.

Les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.

Voorzieningen van gemeenschappelijk belang en voor openbare dienstverlening mogen worden toegestaan in de mate dat ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van de beoogde zone en de eigenschappen van het omliggende stadskader.

Ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité.

Deze voorzieningen zijn onderworpen aan de bijzondere maatregelen voor bekendmaking.

8.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions - De voorschriften betreffende de vestiging en het volume van de bouwwerken

Implantation – vestiging

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants et futurs peut occuper la totalité de la zone dessinée au Plan.

De bodembezetting van het geheel van bestaande en toekomstige gebouwen mag de op het Plan getekende zone in zijn totaliteit bestrijken.

Le Plan reprend une zone capable d'accueillir tout nouvel équipement.

In het Plan is een zone opgenomen die geschikt is om ieder soort nieuwe voorziening onder te brengen.

Les parkings sont situés de préférence en sous-sol.

Parkeerplaatsen bevinden zich bij voorkeur in het souterrain.

Les accès au parking sont aménagés de manière à perturber le moins possible les circulations en

De toegangswegen tot de parkings worden zo aangelegd dat ze zo weinig mogelijk hinder

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

voirie et l'espace public de manière générale.

vormen voor het wegverkeer en de openbare ruimte in het algemeen.

L'installation d'emplacements pour vélos et motos doit être prévue.

De installatie van parkeervakken voor fietsen en motoren moet worden voorzien.

Gabarits- Bouwhoogtes

Tout nouvel équipement devra s'inscrire dans un volume capable dont la hauteur totale est inférieure à 15m.(excepté les tribunes autour du stade)

Iedere nieuwe voorziening moet passen in het kader van een geschikt volume waarvan de totale hoogte lager is dan 15m (met uitzondering van de tribunes rondom het stadion).

La construction des tribunes autour du stade devront s'inscrire dans un volume capable dont la hauteur totale est inférieure à 20m.

De bouw van de tribunes rondom het stadion moet passen in het kader van een geschikt volume waarvan de totale hoogte minder is dan 20m.

Toitures – Daken

Les toitures seront libres.

De soorten daken zijn vrij.

8.3 Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords - De voorschriften betreffende de esthetica van de bouwwerken en van de omgeving ervan

Esthétique des constructions – esthetica van de bouwwerken

Les matériaux des façades

L'utilisation de matériaux de construction durables est obligatoire, pour toute nouvelle construction ou extension.

Materialen van de gevels

Het gebruik van duurzame bouwmaterialen is verplicht, voor elk nieuw bouwwerk of voor elke uitbreiding.

Dans tous les cas, les descentes d'eau, corniches, les menuiseries (fenêtres, portes, ...) en matériau synthétique sont strictement interdits.

In alle gevallen zijn waterafvoerleidingen, kroonlijsten, schrijnwerk (ramen, deuren, ...) in synthetisch materiaal ten strengste verboden.

Les revêtements des façades sont réalisés en matériaux de qualité identique.

De bekleding van de gevels moet worden uitgevoerd in materialen van dezelfde kwaliteit.

Les façades aveugles des halls de sport devront être verdurisées.

De blinde gevels van de sporthallen moeten worden bedekt met plantenbegroeiing.

Le choix des végétaux permettra de constituer la « palette végétale ».

De keuze van de planten moet zorgen voor het ontstaan van het « plantaardige palet ».

Ce choix doit se faire en fonction :

Deze keuze moet gemaakt worden in functie van :

- de critères botaniques (essences adaptées)
- de l'orientation du site et donc de son exposition, variant d'ombre à plein soleil,
- de la présence souhaitée d'espèces à feuillage persistant,
- de la présence souhaitée d'espèces odorantes et / ou à fleurissement saisonnier.

- botanische criteria (aangepaste soorten)
- de oriëntatie van de locatie en dus van de blootstelling ervan, variërend van schaduw tot volle zon,
- van de gewenste aanwezigheid van soorten met blijvend gebladerte,
- de gewenste aanwezigheid van welriekende soorten en / of met seizoengebonden bloei.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

Les équipements techniques tels que cheminées, bouches d'aération et d'évacuation, locaux techniques, cages d'ascenseur, etc. doivent obligatoirement être intégrés à la typologie et à l'architecture du bâtiment.

Les matériaux de toiture

Tous les matériaux de toiture sont autorisés, à l'exception de matériau synthétique.

Les abords - De naaste omgeving

Les abords des infrastructures doivent garantir une continuité d'un maillage vert à travers l'ensemble de l'îlot.

Dans tous les cas, les aménagements, les interventions prévues et la gestion (y compris l'entretien) des espaces verts devront nettement privilégier :

- Le maintien et/ou la régénération du milieu naturel;
- Le maintien et/ou la création d'un paysage d'ensemble de qualité
- Les déplacements des piétons, des cyclistes et des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les zones d'infiltration et les fossés, y sont encouragées.

Une zone d'infiltration est un site sec en dehors des périodes pluvieuses, et qui s'inonde en cas de fortes pluies. Il s'agit donc d'une zone de stockage provisoire des eaux pluviales, à ciel ouvert. Cette zone devra aussi présenter un rôle paysager, écologique et de plus value en matière de richesse biologique.

Lors des travaux nécessaires à l'urbanisation, on veillera à tout moment à ce que l'emprise des chantiers sur les espaces verts soit limitée.

Si la création de chemins d'accès provisoires aux chantiers, des fouilles, abattages d'arbres etc., s'avèrent nécessaires, les permis d'urbanisme seront obligatoirement accompagnés d'un plan d'organisation du chantier et d'un plan de régénération de la zone de chantier et de ses abords après travaux.

Technische voorzieningen zoals schoorstenen, verluchtingsgaten en luchtuitlaten, technische lokalen, liftkokers, enz. worden verplicht opgenomen in de typologie en de architectuur van het gebouw.

Materiaal van de dakconstructie

Alle materialen voor dakconstructies zijn toegestaan, met uitzondering van synthetisch materiaal.

De naaste omgeving van de infrastructuur moeten garant staan voor het doorlopende karakter van een groen netwerk door het huizenblok in zijn geheel heen.

In alle gevallen moet er bij de inrichtingsoperaties, de geplande ingrepen en het beheer (met inbegrip van het onderhoud) van de groene ruimten ondubbelzinnig de voorkeur worden gegeven aan :

- Het in stand houden en/of het doen herleven van het natuurlijke milieu;
- Het in stand houden en/of de aanleg van een totaallandschap van kwaliteit
- De verkeersbewegingen van voetgangers, fietsers en Personen met Verminderde Mobiliteit (PVM's).

Het bestaan van insijpelingszones en greppels wordt er aangemoedigd.

Een insijpelingszone is een locatie die buiten perioden van regenval droog is en die bij sterke regenval onder water komt te staan. Het gaat hier dus om een zone voor de tijdelijke opslag van regenwater in de open lucht. Deze zone moet ook een landschappelijke en ecologische rol spelen en een meerwaarde bieden op het gebied van biologische rijkdom.

Tijdens de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de bebouwing moet er te allen tijde op worden toegezien dat de grondbezetting van het bouwterrein op de groene ruimten beperkt blijft.

Als de aanleg van tijdelijke toegangswegen naar de bouwterreinen, afgravingen, het kappen van bomen enz. noodzakelijk blijken, dan zullen de stedenbouwkundige vergunningen verplicht vergezeld gaan van een organisatieplan voor de bouw en een plan voor het doen herleven van de bouwzone en de naaste omgeving ervan na het einde van de bouwwerkzaamheden.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

9. Zone de parkings en plein air – Zone van parkeerplaatsen in de open lucht

Cette zone se situe le long de la rue Charles Malis et en intérieur d'îlot, en relation avec la piscine. Un accès est prévu sur la rue Van Kalck.

Deze zone bevindt zich langs de Charles Malisstraat en aan de binnenkant van het huizenblok, in samenhang met het zwembad. Er wordt een toegangsweg voorzien aan de Van Kalckstraat.

9.1 L'affectation détaillée - De uitvoerige bestemming

Les parkings sont situés à proximité immédiate des infrastructures sportives.

De parkeerplaatsen bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van de sportinfrastructuren.

Ils sont destinés au stationnement des voitures.

Ze zijn bestemd voor het parkeren van wagens.

L'installation d'emplacements pour vélos et motos doit être prévue.

De installatie van parkeervakken voor fietsen en motoren moet worden voorzien.

Des emplacements pour personnes à mobilité réduite devront être prévus sur chaque entité et à proximité des infrastructures.

Er zullen parkeervakken voor personen met verminderde mobiliteit moeten worden voorzien op iedere entiteit en in de nabijheid van de infrastructuren.

9.2 Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions - De voorschriften betreffende de vestiging en het volume van de bouwwerken

Aucune construction n'est autorisée.

Er is geen enkel bouwwerk toegestaan.

Seules les barrières d'accès sont autorisées.

Uitsluitend toegangsbarrières zijn toegestaan.

9.3 Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords - De voorschriften betreffende de esthetica van de bouwwerken en de naaste omgeving ervan

Esthétique des constructions – esthetica van de bouwwerken

Sans objet.

Niet van toepassing.

Les abords – De naaste omgeving

L'aménagement de ces zones prendra en compte l'intégration au paysage et comprendra, par exemple, des espaces plantés d'arbres à haute tige, des haies, des massifs arbustifs etc.

Bij de inrichting van deze zones moet er rekening worden gehouden met de integratie ervan in het landschap en er zullen bijvoorbeeld ruimten in worden opgenomen die beplant zijn met hoogstammige bomen, heggen, heestermassieven, enz.

Les revêtements seront perméables.

De bekleding moet doorlaatbaar zijn.

La plantation d'arbres sera encouragée toutes les 4 places de parking.

Er moet gestreefd worden naar de aanplanting van bomen om de 4 parkeervakken.

Prescriptions urbanistiques – Stedenbouwkundige voorschriften

10. Le tracé et les mesures d'aménagement des voies de communication - Het ontwerp en de inrichtingsmaatregelen van de verkeerswegen

10.1 Les voies de communication - Verkeerswegen

Le présent Plan n'implique pas les voiries contiguës à l'îlot. In het onderhavige Plan worden de aan het huizenblok aangrenzende wegen niet betrokken.

10.2 Zone d'accès carrossable – Zone met berijdbare toegangswegen

Cette zone se situe à l'arrière des 2 tribunes autour du stade, avec une liaison sur la rue Charles Malis et aussi à l'emplacement de l'Osseghemveld, en se prolongeant dans l'intérieur de l'îlot. Deze zone bevindt zich aan de achterkant van de 2 tribunes rondom het stadion, met een verbinding aan de Charles Malisstraat en ook aan de locatie Osseghemveld, waarbij hij verder loopt naar de binnenkant van het huizenblok.

10.2.1 Le tracé des accès carrossables – Het ontwerp van de berijdbare toegangswegen

Ces chemins sont prioritairement réservés aux véhicules d'urgence, aux véhicules de déménagement et/ou aux véhicules de livraison. Deze wegen zijn met voorrang gereserveerd voor noodvoertuigen, verhuishagens en/of voor leverantievoertuigen.

Ils ont une largeur de 4m minimum. Ze zijn minstens 4m breed.

Ils sont inscrits dans la zone inscrite au Plan. Ze staan opgetekend in de op het Plan ingeschreven zone.

10.2.2 Les mesures d'aménagement - De inrichtingsmaatregelen

Ces chemins auront un revêtement carrossable et renforcé selon les normes en vigueur. Deze wegen moeten een berijdbare bekleding hebben die versterkt is volgens de van kracht zijnde normen.

Un éclairage sur poteau ou sur façade devra être prévu. Cet éclairage doit éclairer les accès carrossables, et peut être situé en dehors de la zone. Er moet verlichting op palen of aan de gevel worden voorzien. Deze verlichting moet de berijdbare toegangswegen verlichten en mag zich buiten de zone bevinden.

