PROVINCE DE BRABANT
PROVINCIE BRABANT

COMMUNE D' UCCLE
GEMEENTE UKKEL

PLAN PARTICULIER N°13
BIJZONDERPLAN N° 13

QUARTIER MOLENSTEEN
WIJK MOLENSTEEN

PROJET DE VOIES NOUVELLES ENTRE LA CHAUSSEE DE DROGENBOS, LA RUE ZANDBEEK ET LA LIMITE DES COMMUNES D'UCCLE ET DE DROGENBOS

ONTWERP VAN NIEUWE WEGEN TUSSEN DE STEENWEG OP DROGENBOS, DE ZANDBEEKSTRAAT EN DE GRENSLIJN DER GEMEENTEN UKKEL EN DROGENBOS

PLAN DE DESTINATION
BESTEMMINGSPLAN

LÉGENDE - VERKLARING

DESTINATION BESTEMMING	DESCRIPTION - BESCHRÜVING
	LIMITE DU PLAN PARTICULIER - GRENS VAN HET BIJZONDERPLAN
	ALIGNEMENT - ROOILIJN
	ZONE DE RECUL MAXIMUM - MAXIMUM ACHTERUITBOUWSTROOK
	ZONE DE RECUL MINIMUM - MINIMUM ACHTERUITBOUWSTROOK
	LIMITE EXTRÊME DES BATISSES SITUÉES SOUS LES DE GRENEVER
	VOIRIE - WEGEN
ART.2	ZONE DE RECUL - ACHTERUITBOUWSTROOK
ART.2	COURS ET JARDINS - HOFE EN HOVINGE
ART.2	ZONE DE CONSTRUCTIONS - BOUWZONE
	BATIMENTS EXISTANTS - BESTAANDE GEBOUWEN
	LIMITE DES COMMUNES - GRENS DER GEMEENTEN

QUARTIER MOLENSTEEN.

Prescriptions Urbanistiques.

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble du quartier 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 Communal 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 seraient contraires au texte des prescriptions, l'emportent sur ces dernières.

3) Les établissements repris aux titres I et II du Règlement général pour la protection du travail, approuvé par l'Arrêté royal du 11 février 1946, absolument incompatibles sont bannis immédiat des habitations, ainsi que les installations nécessaires à l'activité par une personne d'un métier d'art, sont admis.

4) Toute publicité est interdite en dehors du cadre des vitrines des maisons de commerce, et excepté aux emplacements désignés éventuellement par l'administration communale.

5) L'exercice de professions artisanales et le commerce soumis à l'enquête de commodo et incommodo de classe 3 ne sont pas admis.

6) Les prescriptions ci-dessous ne visent pas les travaux de conservation et d'entretien des bâtiments existants.

7) Tous les bâtiments devront obligatoirement être raccordés à l'égout public.

8) Sur proposition du Collège échevinal, des dérogations aux prescriptions ci-dessous concernant la largeur, la hauteur et la profondeur des bâtiments, peuvent être accordées par le Ministère des Travaux publics et de la Reconstruction, ou son délégué.

9) Les infractions aux prescriptions seront constatées, poursuivies ou punies, conformément aux articles 27 et 28 de l'Arrêté-loi du 2 décembre 1946 sur l'Urbanisme.

ART. 1 - ZONE DE CONSTRUCTION EN GROUPE OUVERT EN SEMI-OUVERT

Destination — Maisons d'habitation bourgeoises à caractère semi-rural. Elles seront isolées, jumelées ou groupées. Dans ce dernier cas, les blocs comporteront 6 constructions au maximum. Un seul bloc de 7 habitations sera toléré; le long de l'avenue de Beersel, à l'angle de cette dernière et du chemin d'accès reliant cette avenue à la rue Zandbeek.

A front de la rue Zandbeek, le nombre de constructions par bloc n'est pas limité.

Implantation — a) distances aux limites mitoyennes des façades latérales des maisons isolées, jumelées et adossées des blocs: minimum : 3 mètres;
b) largeur minimum des façades : 6 mètres;
c) profondeur maximum des bâtisses :12 mètres;
d) zone de recul minimum : 5 mètres
maximum : 10 mètres.

A front de la rue Zandbeek, suivre la configuration du plan de destination.
e) le front de bâtisse aussi sera identique pour la construction continue;
f) le décalage des façades postérieures de 2 maisons contiguës ne pourra excéder 3 mètres;
g) Les façades postérieures des habitations seront distantes d'au moins 8 m. des limites séparatives du fond des parcelles;
h) La surface bâtie ne pourra dépasser 1/3 de la superficie totale de la parcelle;
i) les garages adossés à la façade latérale sont prescrits.

Gabarit — Les gabarits en hauteur sont fixés comme suit : a) habitations isolées : minimum 4,50 m.
maximum 8,50 m.
mesuré prise sous corniche à l'aire de la façade à rue;
b) habitations jumelées : 4,50 m. minimum
8,50 m. maximum
mesuré prise sous corniche à l'aire du pignon mitoyen. Toutefois, la hauteur ne pourra être inférieure à 6 mètres que si les constructions se font simultanément.
c) habitations groupées : 5,75 minimum, 10 maximum, mesuré prise sous la corniche au milieu du groupe.
d) Dans tous les cas, pour les maisons jumelées et groupées, les corniches seront continues.
e) Un débord des loggias en façade principale, aucune saillie ne sera tolérée, tant en façade latérale que principale.

Toiture — a) La toiture à versants inclinés à 30° minimum et le toit mansardé seront seuls admis.
b) Les matériaux de couverture admis seront la tuile en l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus.

Matériaux de parement des façades — a) Les matériaux admis seront les suivants :
a) les briques naturelles de teinte rouge;
b) les pierres blanches et blanches (naturelles ou reconstituées)
c) les moellons, les crépis, les cimentages, et enduits de teinte allant du brun au jaune clair;
d) les bâtisses contiguës auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur;
e) les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux.

Corniche de faîtage et de toiture — Saillie maximum : 0,40 m. ce-dessous du point le plus élevé de la toiture
Elles constitueront un motif décorativ.

Remarque — Bâtiment à l'angle Est de la rue projetée (avenue de Beersel) et de la chaussée de Drogenbos :
1) Le rhétorique commun sur les bâtisses est seul applicable;
2) les diverses façades seront traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur à celle de la façade principale;
3) la composition du plan d'exécution devra s'inspirer des dispositions du plan de destination;
4) le corps proprement dite, sera en chaînage à tirage forcé, devront être enchassés à l'intérieur de la construction et non visibles de la voie publique;
5) la surface non bâtie de la parcelle sera aménagée uniquement en zone de recul et jardin, tel qu'indiqué au plan particulier.

ART. 2 - ZONE DE RECUL ET JARDINS

Zone de recul — Cette zone est réservée : a) aux escaliers d'accès,
b) aux plantations d'agrément, buissons à feuillage persistant dont la hauteur ne dépassera pas : 1,50 m.;
c) aux accès aux portes d'entrée et aux garages.

Accès — a) accès aux portes d'entrée et aux garages recouverte de matériaux durs, excepté les liseages au ciment;
b) rampe d'accès aux garages : maximum : 10 %
c) pente maximum des haies en bordure : 0 %
d) niveau de cheminement du sol à l'achèvement : 10 cm. ce-dessous du niveau de la pelouse;
e) saillie maximum pour les marches d'accès au rez-de-chaussée : 1 mètre sur la zone prescrite pour le recul;
f) niveau de la dernière marche du perron : maximum : 1,50 m. ce-dessous du niveau du jardinet contre la façade.

Clôtures — a) les murets ne peuvent avoir qu'une hauteur à jour de 0,70 m. de hauteur maximum.
b) les haies de recul, seront clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique;
c) **Bordure à la chaussée** : sur base de 0,30 m. à 0,50 m. de hauteur;
d) **Bordure** : en pierre naturelle ou autres matériaux de bel aspect. Une haie vive dont la hauteur est fixée à 0,90 m. pourra être établie en arrière du muret, de même haie pourra être plantée à la limite séparative des parcelles, depuis le front de bâtisse jusqu'à l'alignement.

ART. 3 - ZONE DE COURS ET JARDINS

Destination — Cette zone est réservée uniquement à l'établissement de cours et jardins et de petites dépendances isolées.

Implantation et nature des constructions accessoires — Les villas de fond seront tolérées pour autant qu'elles répondent aux prescriptions du paragraphe 4 du présent article.
a) le hangar sous le balcon de la toiture, pr rapport au niveau du sol le plus bas dans un rayon de 3 mètres autour de la construction ne pourra dépasser 2,50 m.;
b) elles auront un maximum une surface de 3 m2 et seront couvertes des intempéries de 2 m. au moins; Toutefois, en cas de constructions simultanées de 2 voisines, les bâtiments pourront être jumelés pour autant qu'ils forment un ensemble (même gabarit, même intérieur);
c) la distance à la façade postérieure du bâtiment principal ne pourra être inférieure à 5 mètres;
d) distance à la limite de fond de la parcelle : minimum 3 m.
e) les parements extérieurs seront en matériaux identiques à ceux employés pour le bâtiment principal.

Clôtures — Les clôtures autorisées seront le fil de fer ou treillis sur piquets de bois, ou de fer, ou de haies vives de 1,90 m. de hauteur. Dans ce dernier cas, une maçonnerie quelconque de 0,30 m. de hauteur sera mise en oeuvre.
Les constructions d'un mur de clôture en maçonnerie établi sur la limite séparative des parcelles et faisant saillie au maximum de 3 m. sur le mur des façades postérieures, est toléré, avec une hauteur maximum de 2,50 m.

Tolérance de recul — Art. 10 du Règlement communal sur les bâtisses :
a) "On ne peut construire sur un terrain s'étendant derrière d'autres propriétés qu'à la condition que le terrain ait au moins 5 m. de largeur à front d'une voie publique et que ses dimensions soient telles que la construction puisse être située à une distance des limites des propriétés contiguës qui ne soit pas inférieure à la hauteur du bâtiment projeté, mesuré entre le pied des façades et le surplus, avec minimum de 5 m.;
b) "La superficie bâtie ne pourra excéder 1/5 de la superficie de la parcelle, chemin d'accès non compris.
c) "Le bâtiment aura au moins un étage et ne comportera pas plus de deux étages.
d) "La hauteur maximum ne pourra dépasser 8,50 m. mesurée au pied des façades et le surplus, avec minimum de 5 m.;

WIJK MOLENSTEEN.

Stedebouwkundige Voorschriften.

Algemene bepalingen — De algemeenheden hieronder zijn toepasselijk op het geheel der zones van het huidig bijzonder plan voor zoverre zij niet tegenstrijdig zijn met de bijzondere voorschriften betreffende de verschillende zones.
1) Het Gemeente bouwreglement blijft van toepassing. In geval van tegenspraak met de voldingen van het huidig bijzonder plan zijn deze laatste te verbeiden.
2) De grafische schikkingen van het plan welke zouden tegenstrijdig zijn met de tekst der voorschriften behalen het op deze laatste.
3) De instellingen opgenoemd onder Titel I en II van het algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming goedgekeurd door K.B. van 11 Februari 1946, uitsteken wanneer de sanitaillijke belanden der inwoners, alsmede de installingen nodig tot het uitoefenen door een persoon van een kunstambacht, zijn toegelaten.
4) Alle publiciteit is verboden buiten het kader der uitstalruimen van de handelshuizen, uitgezonderd op plaatsen gebeurlijk aan te duiden door het Gemeentebestuur.
5) Het uitoefenen van ambachtelijke beroepen en de handel onderworpen aan het commodo en incommodo 3 onderzoek van tweede klas zijn toegelaten.
6) De voorschriften hierunder betreffen gemeenlijn de bebouwbaar-en onderbouwbaar-zonen der bestaande woningen.
7) Al de gebouwen zullen verplichtend aangesloten worden aan het openbaar riool.
8) Op voorstel van het Schepencollege zagen afwijkingen aan de voorschriften hierunder betreffende de breedte, de hoogte en de diepte der gebouwen, toegestaan worden door het Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw, of zijn afgevaardigde.
9) De inbreuken op de voorschriften zullen bestatigd, vervolgd en gestraft worden, in overeenstemming met de artikels 27 en 28 van de Besluitwet van 2 December 1946 op de Stedebouw.

Bouwen zoals van open of half-open bebouwing.

Algemene bepalingen — Burgerwoningen met half-dubbele karakter. Het zullen alleenstaande, gekoppelde of gegroepeerde huizen zijn. In dit laatste geval mogen de blocken maximum 6 woningen bedragen. Een enkele blok van 7 woningen mag gebouwd worden langs de Beersel laan op de hoek van de square en de toegangsweg verbindende deze laan met de Zandbeek straat.
Langs de Zandbeek straat is het aantal woningen per blok onbepaerkt.

Gebouwen — a) Afstand tot de mandelige grenslijn van de zijgevels der alleenstaande huizen, gekoppelde huizen en het uiteinde der blokken : minimum 3 meter;
b) minimum breedtemaat : 6 meter;
c) maximum-diepte der gebouwen : 12 meter;
d) achteruitbouwstrook : minimum : 5 meter
maximum : 10 meter

Langs de Zandbeek straat de vorren van 7-8 bestemmingsplan volgen;
e) De bouwlijn zal desalfde zijn voor de n. gelende gebouwen.
f) De verspringing van de achtergevels van twee aanpalende huizen mag geen drie meter overschrijden;
g) De achtergevels der woningen zullen minstens 8 m. afstand hebben tot de achterste grenslijn;
h) De bebouwde oppervlakte mag 1/3 van de gehele oppervlakte niet overschrijden;
i) Garages aangebouwd op de zijgevels zijn verboden.

Hoogte — De hoogte zullen zijn als volgt vastgesteld :
a) **Alleenstaande huizen** : minimum : 4,50 m.
maximum : 8,50 m.
maat genomen onder de kroonlijst op de as van de voorgevel;
b) **gekoppelde woningen** : 4,50 m. minimum
8,50 m. maximum
maat genomen onder de kroonlijst op de as van de mandelige gevel. De hoogte zal echter niet minder dan 5 meter mogen bedragen, tenzij beide gebouwen gelijktijdig opgetrokken worden.
c) **gegroepeerde woningen** : 5,75 m. minimum
10 m. maximum.
maat genomen onder de kroonlijst in het midden van de groep.
d) In laatst geval, voor de gekoppelde en gegroepeerde huizen zullen de kroonlijsten doorlopen.
e) Buiten de loggias in de voorgevel aan geen enkele uitspring geduldd worden, zowel in zij- als in voorgevel.

Dakvorm — a) Het zadeldak van 30° helling minimum en het mansardedak zullen enkel toegelaten worden;
b) De toegelaten dakdekmaterialen zullen passen of lekin zijn (natuurlijke of kunstmatige). Zij zullen hetzelfde zijn in aard en in kleur voor de aaneengesloten gebouwen.

Gevelmaterialen voor de gevels — De gevelvlakte materialen zullen de volgende zijn :
a) Natuursteen in de aard van Ecaussinnes;
b) witte en blauwe steen (natuurlijke of reconstituerende steen);
c) Schilderen, bepleisteringen, cimentverven en beschilderen gaande van de bruine tot de bel gele tint;
d) Aanaangeslagen gebouwen zullen op het geheel der voor- en zijgevels dezelfde materialen behandeld worden.
e) Alleenstaande gebouwen zullen op het geheel der vier gevels met dezelfde materialen behandeld worden.

Bouwen op verwijderbaar fundament — Maximum hoogte : 0,40 m. boven het hoogste punt van 3-4 ook.
Zij mullen een tierelad vormen.

Gebouwen op de Westelijke kant van de ontworpen straat (Beersel laan) en de steenweg op Drogenbos :
1) Het Gemeente bouwreglement is uitsluitend toepasselijk.
2) De verpleegtuin gevels zullen door gelijkgekleurde materialen in aard en in kleur behandeld worden sowel als deze van de voorgevel.
3) Bij afwijkingen van het uitbreiningsplan zal een de schikkingen van het bijzonder plan bevolgen.
4) De eigelijke hoek, aere of gedeeltelijk verkiezingsgebouw zal binnen in het gebouw worden geplaatst worden en zal niet uitstekker zijn van op de speelhoeve weg.
5) De niet bebouwde oppervlakte zal uitsluitend in de achteruitbouwstrook en hof ingericht worden zoals aangeduid op het bijzonder plan.

Bouwen op de Westelijke kant van de Beersel laan. — Deze zone is voorbehouden :
a) aan bepaalde zaken;
b) aan stoepjaten, stoaiten met aanblijvend geladen-, maximum de hoogte 1,50 m. niet zal overtreffen.
c) aan toegangen tot de kamergebouwen en de garages :
d) Toegangen tot de kamergebouwen en garages bedekt met harde materialen, cementbestrijkingen uitgezonderd
e) Toegangshellingen tot de garages: maximum 10 %
f) Maximum helling van erwendige gedeeltes 8/4
g) Hoogte van de kruin der steenmeren : 10 cm. boven de as van het perk
h) Maximum uitspring voor de toegangsbreed tot het gelijkvloers : 3 m. op de bouwlijn
i) Hoogte van de laatste treds van het bordes: maximum 1,50 m. boven de pas van het bestaige tegen de voorgevel
j) De treden mogen maar een open leuning hebben van maximum 0,70 m. hoogte.
k) De achteruitbouwstroken zullen afgesloten worden op geen enkele manier tegen de openbare weg.
l) **Mal en aanblikt** : Lage muur van 0,30 m. tot 0,50 m. hoogte.
m) **Afsluiting** : Bekmaatsen of ander material van zeer dichtheid. Een levende haag voorzien de hoogte bepaald 2k op 0,80 m. zal echter het maatje mogen opprichtt worden. Geen tussen beuwe en rostijzen mogen opgerichtt worden.

Bouwen op de Westelijke kant van de Zandbeekstraat — Deze zone is alleenlijk voorbehouden tot het oprichten van koeren en bevingen en kleine alleenstaande villetjeswoonen.
Achterrillefs zijn gedoogd voor zoverre zij aan de voorschriften van paragraaf 4 van het huidig artikel beantwoorden.

Bouwen op uitsteek der onderopenbare gebouwen — a) De hoogte onder de oorgrewing van het dak ten opzichte van de laagste grondpas in een straat van 4 m. rond het gebouw zal geen 2,50m. mogen overschrijden.
b) Zij zullen een maximum oppervlakte van 9 m2 hebben en zullen minstens 2 m. geschieden zijn van de mandelige grenslijn.
In geval echter van gemeenlijk politiejdig bouw van twee buren, zullen de gebouwen mogen gekoppeld zijn voor zoverre zij een gemeenlijken muren (zelfde mat. zelfde materialen).
c) De afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw zal niet minder dan vijf meter mogen zijn.
d) Afstand tot de achtergrenslijn van het perceel minimum 3 m.
e) De bekleedsel materialen zullen in desalfde materialen zijn als deze gebruikt voor het hoofdgebouw.
f) De toegelaten afsluitingen zal de kleuren of tuilstenen zijn op hoogten, bekmaatsen of lijsers gelijk, de levende haag van 1,25 m. hoogte. In dit laatste geval is een metselwerk van 0,30m. hoogte boven de grond toegelaten.
Het oprichten van een gemeenlijke afsluitingsmuur op de mandelige grenslijn der gebouwen met een maximum diepte van 3 meter vanaf de achtergevel en een maximum hoogte van 2,50 m. is gedoogd.
Artikel van het Gemeentelijk bouwreglement :
a) Een mag maar bouwen op een grond gelegen achter andere eigendommen op voorwaarde dat hij minimum 5 m. breedte langs de openbare weg heeft en dat zijn afsluitsmuren toelaten dat het gebouw kan opgerichtt worden op een afstand tot de aanpalende erven welke niet minder dan de hoogte van het achtergebouw zal bedragen, hoogte gemeten tussen de voet van de gevels en de kroonlijst, dit met een minimum achter van 5 meter.
b) De bebouwde oppervlakte zal 1/5 van de perceelsoppervlakte, toegangsweg niet inbegrepen, niet mogen overschrijden.
c) De hoogte van de achtergebouwen zal de hoogte van de hoofdgebouwen niet mogen overschrijden.
d) De afsluitsmuren van de achtergebouwen zullen de afsluitsmuren van de hoofdgebouwen niet mogen overschrijden.
e) Afsluitsmuren van de achtergebouwen zullen de afsluitsmuren van de hoofdgebouwen niet mogen overschrijden.
f) Afsluitsmuren van de achtergebouwen zullen de afsluitsmuren van de hoofdgebouwen niet mogen overschrijden.