ETUDES
urbanisme
environnement
planification
mobilité
espace public

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
var. 13-07-2006

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
du 13-07-2006

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

COMMUNE DE
WOLUW-SAINT-LAMBERT

GEMEENTE
SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE

Certifié conforme
Voor eensluidend afschrift
M.J. HEYVAERT
Premier Attaché - Eerste Attaché

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL
BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

QUARTIER ROODEBEEK DRIES WIJK

N°/r 14 bis

PROJET DE PLAN
ONTWERP-PLAN

7. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
7. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

12-2004

DEFINITIEF GEZIEN EN GOEDGEKEURD
DOOR DE GEMEENTERAAD
IN ZITTING VAN 19/05/2005

DE GEMEENTESECRETARIS W.D. DE BURGEMEESTER

G. TEREMANS

G. DESIR

GEMEENTEBESTUUR ST-LAMBRECHTS-WOLUWE
ADMINISTRATIEF ARRONDISSEMENT BRUSSEL-HOOFDSTAD

AATL - Urbanisme
Gilbert GERMEN
Repérage Cartographie
24 08 2005

agora 26 rue Montagne aux Anges 1081 Bruxelles . T.: 02 779 13 55 . F.: 02 779 22 75 . www.agora-urba.be
J-L QUOISTIAUX

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en sa séance du 16/12/2004. La secrétaire communale ff., De Gemeentesecretaris wd., Martine DE MAESSCHALCK	Voorlopig gezien en aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 16/12/2004. Le Bourgmestre, De Burgemeester, Georges DESIR
Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen public à la Maison Communale du 25/02/2005 au 26/03/2005. La secrétaire communale ff., De Gemmeentesecretaris wd., Martine DE MAESSCHALCK	Het College van de Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 25/02/2005 tot 26/03/2005. Par délégation, In opdracht, Daniel FRANKIGNOUL Echevin de l'Urbanisme Schepen van Stedebouw
Soumis à la Commission de Concertation le 14/04/2005.	Voorgelegd aan de Overlegcommissie op 14/04/2005.
Soumis à l'avis de la Commission Régionale le ...../...../.....	Voorgelegd aan de Gewestelijke Commissie op ...../...../.....
Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en sa séance du 19/05/2005. La secrétaire communale ff., De Gemeentesecretaris wd., Martine DE MAESSCHALCK	Définitief gezien en aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 19/05/2005. Le Bourgmestre, de Burgemeester, Georges DESIR
APPROUVE PAR L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU	GOEDGEKEURD DOOR HET BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING VAN

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT
Plan particulier d'affectation du sol 14bis
« Quartier Roodebeek Dries»

PROJET DE PLAN
Prescriptions urbanistiques

Le présent document fait partie d'un ensemble de sept documents constituant le projet de plan:

- Un cahier de documents littéraux (comprenant le dossier photo).
- Un cahier reprenant les prescriptions urbanistiques.
- Un plan de localisation.
- Un plan de situation existante de droit.
- Un plan de situation existante de fait.
- Un plan des affectations.
- Un plan d'expropriation.

	Date - Datum	Modification - Wijziging
	19/03/2004	Doc. provisoire, pour examen. Voorlopige doc., voor examen.
	23/03/2004	Mise en page
	05/04/2204	Documents remis pour examen
	18/08/2004	Corrections
	28/11/2004	Remarques aatl
F	09/12/2004	Corrections

TABLE DES MATIERES

1	**DISPOSITIONS GENERALES**	**4**
1.1	GENERALITES	4
1.2	REPERAGE	4
1.3	DESTINATION DES ZONES	4
1.4	CLAUSE DE SAUVEGARDE	5
1.5	PARKINGS	5
1.6	RELIEF ET PLANTATIONS	5
1.7	ANTENNES	5
1.8	CAPTEURS SOLAIRES	6
1.9	CITERNES D'EAUX PLUVIALES	6
1.10	BON AMENAGEMENT DES LIEUX - ESTHETIQUE - INTEGRATION	6
1.11	CHARGES D'URBANISME	6
1.12	SERVITUDES D'ACCES	7
2	**DISPOSITIONS PARTICULIERES**	**8**
2.1	ZONE D'HABITATION	8
2.1.1	Affectation	8
2.1.2	Implantation	8
2.1.3	Gabarits	9
2.1.4	Esthétique	9
2.2	ZONE D'EQUIPEMENTS	10
2.2.1	Affectation	10
2.2.2	Implantation – Gabarits - Esthétique	11
2.3	ZONE DE COMMERCE AU REZ	11
2.3.1	Affectation	11
2.3.2	Implantation – Gabarits - Esthétique	11
2.4	ZONE D'ACTIVITES PRODUCTIVES ET D'EQUIPEMENTS	12
2.4.1	Affectation	12
2.4.2	Implantation	12
2.4.3	Gabarits	13
2.4.4	Esthétique	13
2.4.5	Accès aux immeubles	14
2.4.6	Vues droites et vues obliques	14
2.5	ZONE DE BATIMENTS TECHNIQUES LIES AU BASSIN D'ORAGE	15
2.5.1	Affectation	15
2.5.2	Implantation	15
2.5.3	Gabarit	15
2.5.4	Esthétique	15
2.6	ZONE DE DALLE PLANTEE	16
2.6.1	Affectation	16
2.6.2	Implantation - Gabarit	16
2.6.3	Esthétique	17
2.7	ZONE D'ANNEXES	17

2.8 ZONE DE COURS ET JARDINS 18
2.9 ZONE DE VOIRIES 19

1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 Généralités

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

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

Les règlements d'urbanisme restent d'application. En cas de contradiction avec les dispositions du présent PPAS, ces dernières sont à respecter.

Les dispositions générales ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PPAS n°14 bis pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

1.2 Repérage

Les plans et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des présentes prescriptions d'urbanisme.

1.3 Destination des zones

Le PPAS n°14 bis "Roodebeek-Dries" comporte les zones suivantes décrites dans les dispositions particulières :

- la zone d'habitation ;
- la zone d'équipement ;
- la zone de commerce au rez ;
- la zone d'activités productives et d'équipements ;
- la zone d'annexes;
- la zone de bâtiments techniques liés au bassin d'orage ;
- la zone de cours et jardins;
- la zone de dalle plantée;
- la zone de voiries.

1.4 Clause de sauvegarde

Implantation - Volume
Sans préjudice aux prescriptions générales du PRAS, les bâtiments principaux existants et les annexes dont l'implantation et le volume ne correspondent pas à ceux autorisés par le présent plan et faisant l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme peuvent faire l'objet de travaux de transformation et d'amélioration, dans la mesure où ces travaux n'entraînent pas d'augmentation de volume.

Affectation
Sans préjudice aux prescriptions générales du PRAS, les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du présent plan, peuvent faire l'objet de transformation ou de rénovation. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

- Ils respectent et améliorent la qualité d'habitat de l'îlot concerné en regard des logements existants et prévus par le présent plan.
- Ils sont soumis aux mesures particulières de publicité.

1.5 Parkings

Le nombre d'emplacements de parcage prévu est conforme à la législation en vigueur au moment de la délivrance des permis d'urbanisme ou des certificats d'urbanisme. On tiendra cependant compte des possibilités et contraintes techniques déterminées par la situation particulière de l'implantation de constructions sur le bassin orage.

1.6 Relief et plantations

Dans le périmètre du présent PPAS, le relief de la pleine terre ne peut pas être modifié de manière significative au delà d'une zone de 4 mètres autour des constructions, distance à laquelle les courbes de niveaux de tout aménagement projeté doivent se raccorder à celles du relief de pleine terre existant. En cas de terrassement temporaire pour raison technique (fouilles pour canalisation,...) le relief devra être rétabli après les travaux.

Les constructions doivent s'intégrer au terrain et respecter dans la mesure du possible les courbes de niveaux.

D'une manière générale, les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Les essences régionales sont obligatoires.

1.7 Antennes

Les antennes fixes, relayeuses ou émettrices de télécommunication, sont interdites.

Les éventuelles antennes fixes réceptrices ne sont pas visibles depuis l'espace public.

1.8 Capteurs solaires

Les capteurs et chauffages solaires sont autorisés en toiture. En cas de toiture à versants, ils sont placés dans le plan de la toiture ; en cas de toiture plate, ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

1.9 Citernes d'eaux pluviales

Citerne à usage domestique
Chaque construction comprend une citerne d'eau de pluie à des fins d'utilisation domestique (arrosage jardin, entretien construction, nettoyage véhicule, nettoyage trottoir...). La capacité minimale de cette citerne est de 1.000 litres pour une maison unifamiliale. Pour les immeubles à appartements, la capacité minimale est de :

- 500 litres par logement pour les 5 cinq premiers logements,
- 250 litres par logement pour les logements suivants.

Pour les autres affectations, la capacité minimale est de 250 litres par tranche de 100 m² de planchers. Les citernes de plusieurs immeubles peuvent être regroupées.

1.10 Bon aménagement des lieux - Esthétique - Intégration

Sans préjudice de la conformité de la demande de permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme ou permis de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, l'autorité délivrante peut subordonner la délivrance du permis:

- D'une part, à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité de l'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature et couleur des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures;
- Et d'autre part, au respect des conditions relatives à l'hygiène et à la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

1.11 Charges d'urbanisme

La délivrance de permis d'urbanisme et de permis de lotir peut être subordonnée à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction des demandes de permis.

1.12 Servitudes d'accès

Il est instauré une servitude d'accès, notée « b » sur le plan des affectations, aux 3 cheminées de ventilation du bassin d'orage. Cette servitude doit permettre l'accès à un côté de chaque cheminée de ventilation par un véhicule n'excédant pas le gabarit d'une camionnette. Le tracé de cette servitude tel qu'indiqué sur le plan des affectations peut être modifié en fonction d'impératifs techniques.

Il est instauré une servitude d'accès, notée « a » sur le plan des affectations, le long de la limite cadastrale Ouest du bassin d'orage. Cette servitude doit permettre l'accès par des piétons à des installations techniques du bassin d'orage situées le long de ladite limite Ouest du bassin d'orage. Le tracé de cette servitude tel qu'indiqué sur le plan des affectations peut être modifié en fonction d'impératifs techniques.

2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Zone d'habitation

2.1.1 Affectation

Cette zone est affectée aux logements de type individuel ou collectif. Le logement de type individuel est préconisé dans la rue Dries du n° 42 au n° 66 et dans la rue Moonens du n° 28 au n° 30.
Les logements peuvent comprendre des petits bureaux et des locaux pour professions libérales médicales et paramédicales aux conditions suivantes :

- la superficie de planchers affectée à ces activités est inférieure à 75 m² par immeuble ;
- ces activités sont soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité, soit accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité.

Sous certaines conditions, les rez-de-chaussée peuvent faire l'objet d'autres affectations là où le plan l'autorise par des « Zone de commerce au rez ».

Le sous-sol des zones d'habitation attenantes à la « Zone de dalle plantée » comprend un bassin d'orage.

Dans les zones attenantes à la « Zone de dalle plantée », le rez-de-chaussée n'est en aucun cas occupé par des emplacements de parcage (cfr prescription 2.8. Zone de dalle plantée : possibilité de réaliser un niveau bâti sur la dalle du bassin d'orage).

Cette zone peut accueillir un ou deux passages vers un éventuel espace vert public de quartier situé au centre de l'îlot.

2.1.2 Implantation

Les constructions sont implantées dans les limites de la zone reprise au plan des affectations.

Les constructions sont implantées sur l'alignement. Des retraits de petite importance par rapport à l'alignement sont autorisés ; ces retraits gardent un caractère tout à fait local.

La profondeur minimale des constructions est la profondeur maximale moins 2 mètres.

Les constructions sont établies en mitoyenneté.

Les distances (en mètres) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

Le solde des surfaces non construites dans la zone est aménagé d'après les prescriptions de la zone voisine (soit une « Zone de cours et jardins », soit la « Zone de dalle plantée »). Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse principale constructible.

2.1.3 Gabarits

Le nombre maximal de niveaux autorisé, hors toiture, pour chaque construction est indiqué au plan.

Le volume de toiture ne comprend au maximum qu'un niveau habitable.

La hauteur maximale de la façade à rue des constructions, mesurée dans l'axe de la façade à l'alignement, à partir du niveau du trottoir devant lequel le bâtiment s'aligne, jusqu'à la hauteur sous corniche du bâtiment ou jusqu'à la hauteur maximale du mur acrotère est de :

- 7,2 mètres pour un nombre maximal de niveaux noté 2V,
- 10,2 mètres pour un nombre maximal de niveaux noté 3V,
- 13,2 mètres pour un nombre maximal de niveaux noté 4V.

Lorsque la construction dont il faut déterminer la hauteur maximale comprend des façades sur plusieurs rues, la hauteur maximale est provisoirement déterminée pour chaque rue séparément[1] et ensuite la hauteur maximale la plus basse est prise en compte pour l'ensemble de la construction.

La hauteur minimale d'une construction est la hauteur maximale moins trois mètres.

La hauteur maximale de la façade arrière ne peut pas dépasser celle de la façade avant.

Par le fait de la déclivité des rues dans le périmètre étudié, les corniches ou les murs acrotères des bâtiments sont discontinus: le rythme, le jeu des façades et des toitures, les ruptures du bâti, constituent des éléments clés de la lecture architecturale de la rue.

2.1.4 Esthétique

Les points 2.1.4.a et b s'appliquent sans préjudice au point 2.1.4.c.

2.1.4.a Façades

Tous les matériaux sont envisageables dans la mesure où ils contribuent au bon aménagement des lieux et s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement, à l'exception des vitrages réfléchissants.

Les façades, qu'elles soient sur la rue ou en intérieur d'îlot, présentent une cohérence de composition et de matériaux. Le jeu des pleins et des vides traduit le rythme vertical de la structure.

Chaque construction comprend au maximum une porte de garage ou un accès de parking couvert. En cas de présence de commerce lié à l'automobile, il peut y avoir plusieurs accès pour ces automobiles.

---

[1] Pour positionner l'axe de la façade, la longueur des pans coupés aux angles des rues compte pour moitié dans chaque rue.

2.1.4.b Toitures

Le type de toiture autorisé est repris au plan.

En cas de toiture à versants, la pente des toitures à versants est comprise entre 30° et 40°. Les volumes sous toiture contiennent au maximum un seul niveau habitable. Le matériau autorisé en toiture est la tuile rouge.

Les éventuelles lucarnes, verrières ou tabatières en toiture respectent la composition générale de la façade.

2.1.4.c Physionomie de la rue Dries

Certains bâtiments de la rue Dries témoignent de l'urbanisation rurale du quartier à la fin du 19ième siècle. Afin de préserver le caractère de la rue Dries et les témoins de cette urbanisation les mesures suivantes sont appliquées aux façades à rue des bâtiments de cette rue, du n° 42 à l'angle avec la rue Cayershuis, angle non compris :

- L'expression du parcellaire existant doit obligatoirement être maintenue par le traitement architectural (par exemple : variation de la couleur de la façade, de la hauteur de la corniche...).
- La proportion des baies, la taille de leur tableau[2] et leur rythme dans la façade sont similaires aux caractéristiques originelles.
- Les façades sont surmontées d'une corniche de dimension similaire à celles des corniches originelles.
- Le matériau de façade privilégié est l'enduit, éventuellement coloré. Les briques apparentes sont interdites.

2.2 Zone d'équipements

2.2.1 Affectation

Cette zone est affectée :

- à des locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'un service public à raison d'un maximum de 500 m² par immeuble,
- et/ou à des équipements collectifs ou de service public (y compris des ateliers[3] accessoires) à raison d'un maximum de 1.000 m² par immeuble.

Ces affectations sont autorisées à condition d'être compatible avec le logement environnant.

Cette zone peut également accueillir du logement complémentaire et accessoire aux affectations principales.

Le sous-sol de la zone comprend un bassin d'orage. Au-dessus du bassin d'orage et là où les niveaux le permettent, les sous-sols peuvent accueillir des emplacements de parcage ; en aucun cas, le rez-de-chaussée n'est occupé par des emplacements de parcage.

---

[2] Partie externe de la profondeur d'une baie ou distance entre menuiserie et nu de la façade.
[3] Ateliers : selon glossaire du PRAS, activité artisanale.

2.2.2 *Implantation – Gabarits - Esthétique*

On se conforme aux prescriptions de la zone d'habitation.

2.3 Zone de commerce au rez

2.3.1 *Affectation*

Dans ces zones, peuvent être implantés

- des commerces à l'exception des boîtes de nuit, des dancings, des salles de jeux, des lunaparks et des commerces de nuit,
- des petits équipements collectifs ou de service public de quartier,
- des locaux pour professions libérales médicales ou paramédicales.

aux conditions suivantes :

- Etre implantés au rez-de-chaussée.
- Etre compatible avec le logement.
- Prévoir un accès distinct aux logements aux conditions du RRU.
- La superficie de plancher affectée à ces activités ne peut dépasser par immeuble et par projet, 250m².

Toutefois, là où la « Zone de commerce au rez » est doublée d'un trait gras au plan des affectations, les rez-de-chaussée sont affectés par priorité aux commerces ; les conditions énumérées ci-dessus sont respectées à l'exception de la superficie de planchers maximale qui est portée à 400 m² par projet et par immeuble.

2.3.2 *Implantation – Gabarits - Esthétique*

2.3.2.a Façade à rue

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

Les rez-de-chaussée non affectés au logement participent à l'animation du noyau commercial.

Les rez-de-chaussée commerciaux seront composés de vitrines commerciales sans préjudice aux conditions énumérées au point 2.3.1. Les vitrines participent à l'animation du noyau commercial.

Aucun local d'archive, de stockage de dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue.

Sont interdits :

- L'usage de matériaux et/ou de tonalités de matériaux sans harmonie avec la façade.
- L'obturation de baies, de l'intérieur et/ou de l'extérieur par toute forme de support.
- Les vitrages réfléchissants, non transparents et les verres fumés.

2.3.2.b Autre

Pour le reste, on se conforme aux prescriptions de la zone d'habitation.

2.4 Zone d'activités productives et d'équipements

2.4.1 Affectation

Cette zone est affectée :

- aux activités productives , jusqu'à 5.000 m² par immeuble, utiles à l'activité économique du quartier et avec un commerce accessoire,
- aux équipements d'intérêt collectif ou de service public jusqu'à 1.500 m² par immeuble.

Cette zone peut être affectée :

- aux commerces jusqu'à 5.000 m² par immeuble,
- aux établissements hôteliers à raison de 80 chambres au maximum.

Cette zone peut être affectée au logement aux conditions suivantes :

- Le logement est implanté par priorité rue Moonens,
- La mixité d'affectation de la « Zone d'activités productives et d'équipements » reste assurée,
- Tout projet de logement prévoit des conditions d'habitation adéquate notamment au sujet :
    - des vis-à-vis avec les autres affectations de la zone,
    - de la compatibilité des autres affectations de la zone avec le logement,
    - de la présence de jardins.

Ces conditions sont soumises à l'avis de la Commission de Concertation.

2.4.2 Implantation

Les constructions sont implantées dans les limites des zones reprises au plan des affectations.

Les constructions sont implantées sur l'alignement ; elles peuvent ensuite s'étendre en intérieur d'îlot. Des retraits de petite importance par rapport à l'alignement sont autorisés.

Les constructions sont établies en mitoyenneté.

2.4.3 Gabarits

Le nombre maximal de niveaux autorisé pour chaque bâtiment est indiqué au plan des affectations.

La hauteur maximale des bâtiments, mesurée dans l'axe de la façade à l'alignement, à partir du niveau du trottoir devant lequel le bâtiment s'aligne, jusqu'à la hauteur sous corniche du bâtiment ou jusqu'à la hauteur maximale du mur acrotère est de :

- 13,1 mètres pour un nombre maximal de niveaux noté 3P,
- 10,1 mètres pour un nombre maximal de niveaux noté 2P,
- 5 mètres pour un nombre maximal de niveaux noté 1TV ; les plantations peuvent émerger de cette hauteur maximale.

Lorsque le bâtiment dont il faut déterminer la hauteur maximale comprend des façades sur plusieurs rues, la hauteur maximale est provisoirement déterminée pour chaque rue séparément[4] et en suite la hauteur maximale la plus basse est prise en compte pour l'ensemble du bâtiment.

Lorsque le bâtiment dont il faut déterminer la hauteur maximale est situé en intérieur d'îlot, la hauteur maximale est déterminée à l'alignement du bâtiment principal dont le bâtiment en intérieur d'îlot est l'annexe.

Dans la zone notée 3P au plan des affectations, les cabanons d'ascenseurs peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions de 3 mètres au maximum, ils gardent un caractère local.

Par niveau, il est entendu une hauteur maximale de rez-de-chaussée de 5,50 mètres de plancher à plancher et une hauteur maximale d'étage courant de 3,50 mètres de plancher à plancher.

La hauteur minimale d'un bâtiment à front de voirie et sur 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement est la hauteur maximale moins trois mètres. Au-delà de 15 mètres de l'alignement, aucune hauteur minimale n'est prescrite.

Le type de toiture est libre. La toiture ne dépasse par la hauteur maximale des bâtiments dont question ci-dessus. Les dispositifs prévus pour supprimer les vues droites et obliques (cfr article 2.4.6.) peuvent émerger de la hauteur maximale de bâtiments dont question ci-dessus ; ils sont toutefois aussi petits que possible.

Pour les logements, on se réfère à la prescription 2.1.3.

2.4.4 Esthétique

Pour les logements, on se réfère à la prescription 2.1.4.

---

[4] Pour positionner l'axe de la façade, la longueur des pans coupés aux angles des rues compte pour moitié dans chaque rue.

2.4.4.a Voie publique

Le long de la chaussée de Roodebeek et de la rue Vervloesem, les rez-de-chaussée seront composés de vitrines commerciales et des accès aux constructions. Les vitrines participent à l'animation du noyau commercial ; aucun local d'archive, de stockage, de dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue.

Un accès de livraison pour camion est autorisé par immeuble (voir point 2.4.5.). Les portes de ces accès ont un caractère esthétique qui s'intègre avec l'esthétique de la façade dont elles font partie.

2.4.4.b Intérieur d'îlot

Façades non mitoyennes
Les constructions et installations de la zone, visibles depuis les logements, existants ou futurs, situés dans le même îlot ou visibles depuis l'espace public, sont soit traités en matériaux de parement de qualité égale à ceux des façades à rue soit verdurisés.

Mitoyens
Les murs mitoyens visibles depuis les logements, existants ou futurs, situés dans le même îlot sont munis de dispositifs destinés à améliorer leur esthétique vis-à-vis desdits logements. Ces dispositifs peuvent consister, par exemple, en un bardage décoratif ou un jardin vertical ou de la végétation faisant écran. La pose de ces dispositifs est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Toiture verdurisée
En cas de toiture plate verdurisée, la toiture est verdurisée sur 90% de sa superficie. Elle est entretenue régulièrement ; les essences sont choisies de manière à conserver une verdurisation tout au long de l'année.

2.4.5 Accès aux immeubles

Au maximum un accès de livraison pour camion est autorisé par immeuble.
Les accès de livraisons sont interdits rue Moonens. Les accès pour véhicules de livraison auront une largeur aussi petite que possible.

Les accès du public, tant pour piétons que pour véhicules, sont situés obligatoirement chaussée de Roodebeek et/ou rue Vervloesem.

2.4.6 Vues droites et vues obliques

Une attention particulière est donnée à la limitation des vues droites et obliques au sens du Code Civil, vis-à-vis des logements, existants ou futurs, situés dans le même îlot.

En outre, les lieux accessibles au public, bâtis ou à l'air libre, situés à moins de 40 mètres de l'alignement de la rue Dries[5] n'ont aucune vue droite ni oblique[6] sur les logements, existant ou futurs, situés dans l'îlot.

---

[5] Il s'agit de l'alignement situé dans le même îlot que la « Zone d'activités productives et d'équipements».

2.5 Zone de bâtiments techniques liés au bassin d'orage

2.5.1 Affectation

Cette zone est affectée aux locaux techniques liés au bassin d'orage.

Cette zone peut être affectée :

- à des locaux affectés aux travaux de gestion ou d'administration d'un service public à raison d'un maximum de 500 m² par immeuble,
- à des équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

La superficie de l'ensemble de ces deux dernières affectations ne dépasse par 1.000 m² par immeuble.

2.5.2 Implantation

Les prescriptions de la zone d'habitation sont d'application.

2.5.3 Gabarit

Le nombre maximal de niveaux autorisé, hors toiture, pour chaque bâtiment est indiqué au plan.

Le volume de toiture ne comprend au maximum qu'un niveau habitable.

La hauteur maximale de la façade à rue du bâtiment, mesurée dans l'axe de la façade à l'alignement, à partir du niveau du trottoir devant lequel le bâtiment s'aligne, jusqu'à la hauteur sous corniche du bâtiment ou jusqu'à la hauteur maximale du mur acrotère est de 10,2 mètres pour un nombre maximal de niveaux noté 3V, sauf pour la zone située à l'angle des 2 tronçons de la rue Dries où la hauteur maximale est portée à 12,2 mètres.

Lorsque le bâtiment dont il faut déterminer la hauteur maximale comprend des façades sur plusieurs rues, la hauteur maximale est provisoirement déterminée pour chaque rue séparément[7] et en suite la hauteur maximale la plus basse est prise en compte pour l'ensemble du bâtiment.

2.5.4 Esthétique

2.5.4.a Façades

Tous les matériaux sont envisageables dans la mesure où ils contribuent au bon aménagement des lieux et s'intègrent de manière harmonieuse à leur environnement, à l'exception des vitrages réfléchissants.

Les façades, qu'elles soient sur la rue ou en intérieur d'îlot, présentent une cohérence de composition et de matériaux.

---

[6] il s'agit ici de toute vue droite ou oblique indépendamment des limites de propriétés.

[7] Pour positionner l'axe de la façade, la longueur des pans coupés aux angles des rues compte pour moitié dans chaque rue.

2.5.4.b Toitures

Le type de toiture autorisé est repris au plan.

En cas de toiture à versants, la pente des toitures à versants est comprise entre 30° et 40°. Les volumes sous toiture ne peuvent contenir qu'un seul niveau habitable. Le matériau autorisé en toiture est la tuile rouge.

Les éventuelles lucarnes, verrières ou tabatières en toiture respectent la composition générale de la façade.

2.6 Zone de dalle plantée

2.6.1 Affectation

La zone de dalle plantée est destinée à accueillir un bassin d'orage (y compris les installations techniques hors sol telles qu'elles sont reprises au plan de situation existante de fait.) et éventuellement un niveau bâti situé sur la dalle du bassin d'orage. Ce niveau bâti est affecté à des emplacements de parcage et/ou des locaux accessoires aux logements voisins (caves, local vélo...). Ce niveau peut être affecté à des locaux de stockage des commerces prévus dans la « Zone de commerce au rez » attenante[8]. Les emplacements de parcage sont affectés prioritairement aux logements prévus sur le bassin d'orage puis aux équipements et ensuite aux commerces.

A l'air libre, cette zone est affectée aux espaces plantés, aux jardins et aux accès. Une partie de la zone peut être consacrée à un petit espace vert public de quartier. Une partie est exclusivement destinée à des jardins ; cette partie est indiquée au plan des affectations par un hachurage.
A l'air libre, cette zone est libre de toutes constructions, à l'exception de terrasses, chemins, clôtures, piscines, étangs et abris de jardins répondant aux prescrits des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Toute extension à l'air libre d'une activité commerciale située dans les immeubles à rue y est interdite. En aucun cas ne sont autorisés dans cette zone des stockages et autres entreposages en plein air. Le parcage de véhicule y est interdit.

2.6.2 Implantation - Gabarit

Le niveau bâti situé sur la dalle du bassin d'orage ne comprend qu'un seul niveau. Le nu supérieur de la dalle de couverture, hors plantations, terre et dispositif pour accueillir les plantations, est au maximum à 2,75 mètres du nu supérieur de la dalle du bassin d'orage (niveau 50.35 sur le « As build » EX/2091/ARC/14 du bassin d'orage). L'implantation est libre tant qu'elle n'hypothèque pas la bonne réalisation des affectations prévues au rez des bâtiments des zones périphériques à la zone de dalle plantée et notamment les logements en zone d'habitation.

[8] Sans préjudice au seuil prévu dans les prescriptions relatives aux « Zones de commerce au rez».

2.6.3 Esthétique

Dans cette zone, la couverture de la dalle du bassin d'orage et, le cas échéant, du niveau bâti est traitée de manière paysagère et verdurisée. Les éventuelles parties verticales (« façades ») du niveau bâti sur la dalle du bassin d'orage sont soit englobées dans des talus, soit traitées en matériaux de parement similaires à ceux des bâtiments situés sur le pourtour de la zone, soit traités avec des matériaux relevant de la conception paysagère de la couverture de la zone. Une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,50 mètres est obligatoire sur 80% de la surface de la « Zone de dalle plantée », de même qu'un système de drainage efficace de toutes les zones plantées. Une attention particulière sera donnée à la pérennité et/ou le développement des espaces verts en intérieur d'îlot à l'occasion de toute demande de permis d'urbanisme.

La plantation dans cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix d'essences indigènes.

2.7 Zone d'annexes

Cette zone est destinée aux annexes des bâtiments situés dans la zone d'habitation et dans la zone de commerce au rez. Les affectations qui y sont autorisées sont les mêmes que celles des constructions principales auxquelles elles s'accolent. Leur implantation est indiquée au plan. Elles ne peuvent être construites que sur un seul niveau. Cependant dans le cadre du bon aménagement des lieux, elles peuvent être admises sur deux niveaux dans la mesure où elles ne dépassent pas la moitié de la façade en largeur.

Les hauteurs admissibles sont celles de la zone d'habitation : les hauteurs maximales s'accordent avec les hauteurs des niveaux correspondants de la construction auquel l'annexe est accolée.

La toiture des annexes est plate. Les toitures terrasses sont autorisées sur la toiture du niveau rez. Les dispositifs nécessaires pour se préserver des vues droites et obliques peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions sans toutefois la dépasser de plus de 2 mètres verticalement. Ces dispositifs sont en matériaux légers et réduits au strict minimum.

Les annexes doivent présenter une cohérence de composition avec les constructions auxquelles elles s'accolent.

2.8 Zone de cours et jardins

Cette zone est affectée aux espaces plantés et jardins. Dans l'îlot Dries / Roodebeek / Verheyleweghen / Cayershuis, une partie de la zone peut être consacrée à un petit espace vert public de quartier. Elle est libre de toutes constructions, à l'exception

- de terrasses, chemins, clôtures, piscines, étangs et abris de jardins répondant aux prescrits des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme,
- de parkings couverts accessoires au logement, caves, locaux techniques situés sur les parcelles donnant sur le tronçon de la rue Dries axé Nord-Sud : à cet endroit, les parkings couverts accessoires[9] au logement – caves, locaux techniques peuvent être situés au rez-de-chaussée à condition que cette implantation améliore les conditions d'habitat étant donné la situation particulière des lieux et à condition que la toiture profite aux immeubles de logement dont ces locaux sont l'accessoire (par exemple : terrasses, toitures vertes...).

Toute extension d'une activité commerciale située dans l'immeuble à rue y est interdite. En aucun cas ne sont autorisés dans cette zone des stockages et autres entreposages en plein air.

Les constructions en sous-sol, en particulier les garages, sont réalisées prioritairement sous la surface du bâtiment. Elles sont également autorisées si elles ne dépassent pas 5 mètres au-delà des façades bâties ou pour assurer la liaison limitée entre deux bâtiments voisins situés sur la même parcelle, dans la mesure où les conditions locales le permettent et sans porter atteinte à la qualité des intérieurs d'îlots.

Les chemins, zones, rampes d'accès et aires de parking en surface sont interdits.

Les seules clôtures autorisées en intérieur de parcelles sont constituées par un fil métallique plastifié, avec une haie vive, situés à faible hauteur.

La plantation dans cette zone doit favoriser la variété et notamment le choix d'essences indigènes à haute tige. Les arbres à haute tige doivent être maintenus.

[9] Il ne s'agit en aucun cas de box de garage mais de parking couvert accessoire à un immeuble à appartements.

2.9 Zone de voiries

La zone de voiries est destinée à recevoir tant les circulations automobiles que piétonnes ou de transport publics et leur équipements.

L'aménagement de la zone de voiries doit permettre d'assurer la sécurité et l'agrément de tous les usagers qu'ils soient piétons (y compris les personnes à mobilité réduite), vélos ou automobiles.

L'accent est mis sur le caractère calme et résidentiel des rues Cayershuis, Dries et Moonens. Lors d'une éventuelle création ou modification de ces aménagements, les matériaux utilisés seront en accord avec le caractère du quartier.

Le PPAS n° 14 bis abroge et remplace les alignements prévus au PPAS n° 14. Les modifications sont apportées sur le plan des affectations.