REGION DE BRUXELLES—CAPITALE

Commune de Woluwe-Saint-Lambert

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe

Plan Particulier d'Affectation du Sol No 60 BIS

Modification partielle du P.P.A.S No 60 (P.P.A.S 60 Arrete Regional du 17-07-1991)

Bijzonder Bestemmingsplan Nr 60 BIS

Gedeeltelijke Wijziging van het B.B.P Nr 60 (B.B.P Nr 60 Gewestelijk Besluit van 17-07-1991)

Vu et approuve par le conseil communal en sa seance du 23/24/ 1599

Le Secretaire Communal

De Gemeentesecretaris wd.

M. DE MAESSCHALCK

Gezien en aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 23/11/1.589

Le Bourgmestre

De Burgemeester

G.DESIR

Le college des bourgmestre et echevins certifie que le present plan a ete depose a l'examen du public a la maison communale du 12105.1399

Le Secretaire Communal

De Gemeentesecretaris Wd.

M. DE MAESSCHALCK

U. De Usembede

Approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale le

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 22/05/1898 tot 22/06/1899

Le Bourgmestre

De Burgemeester

G.DESIR

Goedgekeurd door het besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Exécutieve op

PROJET DE PLAN

ONTWERP-PLAN

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

STEDEBOUWELIJKE VOORSHRIFTEN

690

10 -01-2000

Auteur du projet:

Atelier d'urbanisme HEPTA SPRL. 50, Dreve du Duc 1170 Bruxelles

Tel: 02/660-11-48 Fax:02/675-20-75



Projektontwerper:

Stedebouw Atelier HEPTA BVBA. 50, Hertogendreef 1170 Brussel

Tel: 02/660-11-48 Fax: 02/675-20-75

TABLE DES MATIERES

1.	Intro	Introduction			
2.	Définitions				
	2.1	Surfaces de plancher			
	2.2	Alignement			
	2.3	Limite de zone			
	2.4	Gabarits			
	2.5	Ilots			
3.	Prescriptions générales				
	3.0	Remarques préalables			
	3.1	Raccordement à l'égout public			
	3.2	Réseaux			
	3.3	Bâtiments accessibles au public			
	3.4	Enseignes publicité et autres dispositifs			
4.	4. Prescriptions relatives aux affectations				
	4.1	Zones constructibles			
		 4.1.0 Remarques préalables 4.1.1 Habitations 4.1.2 Equipements d'intérêt collectif 			
	4.2 Zones de non aedificandi				
		 4.2.0 Remarques préalables 4.2.1 Espaces verts publics 4.2.2 Espaces verts privés 4.2.3 Plaines de jeux 4.2.4 Voirie 4.2.4.1 Entrées et sorties de parkings souterrains 4.2.4.2 Passages protégés pour piétons 			

4.2.5 Places à circulation lente

Zone de parking

Equipements d'intérêt collectif non bâtis

4.2.6

4.2.7

- 5. Prescriptions relatives à l'implantation aux volumes et aux caractéristiques des constructions
 - 5.1 Implantation
 - 5.2 Volumes et caractéristiques
- 6. Aspects esthétiques des constructions et clôtures
 - 6.1 Aspect des façades
 - 6.2 Matériaux
 - 6.3 Clôtures

LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES

1. Plans

PPAS 60bis	690	A	Plan de localisation
	690	В	Situation existante de droit
Ni.	690	C	Situation existante de fait
	690	D	Affectations
	690	E	Expropriation
	690	F	Projet de PRAS

2. Rapport d'incidences



1. INTRODUCTION

Les affectations correspondant aux différentes zones sont indiquées au plan 690 D, par une lettre spécifique, reprise entre parenthèses au point 4 de ce chapitre.

2. **DEFINITIONS**

2.1 SURFACES DE PLANCHER

Totalité de la superficie des planchers hors-sol mis à couvert et de la superficie des planchers en soussol destinés à d'autres affectations que parkings, caves, réserves, rangements, buanderies, locaux techniques et circulations.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par des cloisons et murs intérieurs ni par des gaines, cages d'escalier et ascenseurs. Il y a lieu de compter les superficies de planchers sous comble pour la partie bénéficiant d'une hauteur libre intérieure de 2,2 mètres pour autant qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques tels que décrits au point 2.6 ci-après.

2.2 ALIGNEMENT

Ligne séparative entre le domaine de la voirie (domaine public) et toute zone à autre destination.

2.3 LIMITE DE ZONE

Ligne séparative entre deux zones différentes (gabarit, affectation ou zone de front de bâtisse)

2.4 GABARITS

Les gabarits autorisés sont indiqués au plan, par zone. Ils correspondent au nombre de niveaux habitables autorisés. Les locaux techniques ne sont pas compris dans ce nombre, pour autant qu'ils servent uniquement aux machineries d'ascenseurs, circulations verticales, chaufferies, groupes de ventilation, ...

Les gabarits autorisés sont indiqués au plan, de la manière suivante :

avec R = rez-de-chaussée (hauteur finie de l'ordre de 2.80m) R + N + T avec N = nombre d'étages (hauteur finie de l'ordre de 2.60m) avec T = toiture inclinée.

- □ Pour les zones R+3+T et pour l'école, ces gabarits se mesurent au centre de la façade située le long de l'avenue M. Thiry ; le niveau du rez est situé à +/- 60cm au-dessus du niveau de l'avenue.
- Pour les zones R+2+T, ces gabarits se mesurent au centre de la façade située le long de l'avenue de Calabre et de la prolongation de celle-ci ; le niveau du rez est situé entre 15 et 60cm au dessus du

niveau de l'avenue.

Le nombre maximal de niveaux peut être localement dépassé de un, pour autant que, dans le même projet, et pour la même affectation, une diminution équivalente se retrouve ailleurs.

2.5 ILOTS

Surface constituée par une ou plusieurs parcelles entourées de voiries, de chemins ou de limite(s) du Plan Particulier d'Aménagement.

3. PRESCRIPTIONS GENERALES

3.0 REMARQUES PREALABLES

En cas de contradiction entre les règlements sur la bâtisse et les présentes prescriptions, ces dernières sont d'application.

D'autre part, en cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan et les présentes prescriptions, le Collège des Bourgmestre et Echevins déterminera celles précisant le mieux les intentions du plan.

Le plan de situation existante de droit renseigne les numéros de parcelles cadastrales existant à la date d'élaboration du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation ou le parcellaire indiqué(e) au plan fera seul(e) foi pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

Les prescriptions réglementaires en matière de nombre d'emplacements de parcage par mètre carré de construction, par logement ou par unité de service, sont d'application dans le périmètre de ce Plan Particulier d'Aménagement. Par dérogation à ces prescriptions, le nombre d'emplacements de parcage par logement est au minimum de 1, sauf pour les logements à loyer modéré et les logements ayant une surface de plancher inférieure à 65m². La surface de plancher est calculée conformément au point 2.1 ci-dessus.

La circulaire ministérielle du 17 juin 1990 du Ministère des Travaux Publics n'est pas d'application en matière de nombre d'emplacements de parcage par unité de services, en ce qui concerne l'école.

3.1 RACCORDEMENT A L'EGOUT PUBLIC

Toute construction nouvelle devra obligatoirement être raccordée à l'égout public.

3.2 RESEAUX

Dans toute la mesure du possible, il sera établi un réseau séparé pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Ces dernières seront conduites dans un bassin d'orage privé, afin de permettre une diminution des sections, en aval. Les bassins d'orage privés seront conformes au règlement communal.

Les trop-pleins des bassins d'orage privés ainsi que l'égouttage des voiries seront, dans toute la mesure

du possible, conduits par un réseau séparé d'eaux pluviales vers un bassin d'orage public localisé dans la zone prévue à cet effet (sous le terrain communal situé à l'Est du plan).

3.3 BATIMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Pour les bâtiments accessibles au public, l'arrêté royal du 9 mai 1977 (accès des bâtiments publics aux handicapés) est d'application. En ce qui concerne l'école, il n'est cependant pas indispensable que l'ensemble des lieux soient accessibles aux handicapés, pour autant que l'organisation fonctionnelle de l'établissement permette cet accès, là où il est nécessaire à la scolarisation et à la vie du ou des handicapés éventuels.

3.4 ENSEIGNES, PUBLICITE ET AUTRES DISPOSITIFS

La pose de dispositifs publicitaires, d'enseignes, d'auvents, de marquises, installés tant sur le domaine public ou privé, est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. L'avenue Marcel Thiry est en zone de publicité interdite (A.R. du 30.09.97).

Ces éléments ne peuvent en aucun cas nuire à la lecture des plaques indicatrices des noms de rue.

4. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AFFECTATIONS

Les affectations correspondant aux différentes zones sont décrites ci-après. Le plan distingue, par zone d'affectation, une légende et une lettre spécifiques (une trame en couleur, pour les plans teintés).

Les prescriptions écrites reprennent l'intitulé des différentes zones et leur lettre correspondante.

ZONE DE FRONT DE BATISSE

Dans une "zone de front de bâtisse", le front de bâtisse est libre, pour autant qu'il se situe à l'intérieur de ce périmètre.

Le gabarit minimal des bâtiments, le long du front de bâtisse, est égal au maximum autorisé dans la zone, moins deux niveaux.

AXES

Le plan d'affectation indique certains axes de composition. Ces axes serviront de guides à l'implantation des bâtiments : ligne à partir de laquelle s'organise la symétrie, ponctuation de l'immeuble par un élément caractéristique ou une rupture de gabarit...

LIAISON PIETONNE

La liaison par un chemin piétonnier est obligatoire entre les deux extrémités concernées.

Le détail de l'emplacement est laissé libre.

Le revêtement de sol sera tel qu'il assure une bonne praticabilité de la liaison en toute saison.

4.1 ZONES CONSTRUCTIBLES

4.1.0 REMARQUES PREALABLES

- Dans les zones d'habitation, les zones constructibles sont dessinées au plan de destination sur une profondeur de 15m ou 20m. Localement et pour permettre des décrochements dans les alignements du côté arrière (jardins), la profondeur construite des zones de 15m peut être portée à 18m, sur la moitié du développement de la façade arrière concernée, pour autant que l'on n'empiète pas sur la zone de périmètre d'espace vert nouveau prévue au Plan Régional de Développement.
- Les dessertes privées, parkings de surface pour visiteurs, accès occasionnels pour véhicules de secours et camions de voirie seront étudiés de manière à ne pas augmenter inutilement les surfaces imperméables. Les revêtements en dalles de béton gazon, ou autres surfaces perméables, seront encouragés. Ces prescriptions ne sont d'application que si ces surfaces ne sont pas implantées audessus de sous-sols construits. Lorsque la contenance des parkings de surface dépasse cinq véhicules, des plantations sont réalisées aux abords de ceux-ci afin de les dissimuler et/ou de les structurer par des arbres à haute tige d'une essence indigène.
- Les parkings et accès souterrains sont autorisés sous les zones constructibles ; sous les zones non constructibles, ils ne sont autorisés que moyennant les restrictions suivantes :
 - être en dehors de la zone située entre les voiries et les bâtiments ;
 - etre limités à 18m par rapport aux façades avant ;
 - être à une profondeur suffisante pour que leur toiture ne soit pas perceptible par rapport au niveau du sol extérieur, après aménagement;
 - être recouvert d'une épaisseur de terre arable suffisante pour permettre les plantations selon les principes directeurs suivants :
 - . 0.30m de terre au minimum sur 70% de la surface;
 - 0,50m de terre au minimum sur 20% de la surface;
 Les épaisseurs ci-dessus doivent permettre l'intégration de végétation arbustive;
 - . 0,80m de terre au minimum sur 10% de la surface, afin de permettre la plantation d'arbres, dans ces zones.

Les épaisseurs indiquées sont calculées couche drainante non comprise.

4.1.1 HABITATION (A)

Ces zones sont affectées au logement. Des fonctions complémentaires d'équipement d'intérêt collectif y sont autorisées.

En zone d'habitation, des surfaces consacrées aux bureaux de professions libérales sont tolérées, à concurrence de 150m² brut par circulation verticale au maximum (une circulation verticale étant constituée de l'escalier, et de ou des éventuels ascenseurs d'un immeuble). Il n'est pas toléré plus de deux entités de 150m², implantées de manière contiguë.

4.1.2 EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF (C)

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif (écoles, ...).

4.2 ZONES DE NON AEDIFICANDI HORS SOL

4.2.0 REMARQUES PREALABLES

Les zones de non aedificandi hors sol comprennent des zones d'espaces verts, des plaines de jeux et de voirie. Toutes sont étudiées avec soin, réalisées à l'aide de matériaux résistants et dans le souci d'une mise en oeuvre durable.

Le mobilier urbain contribuera à créer l'image d'un espace public de qualité : homogénéité et durabilité des matériaux pour les bancs, poubelles, etc... luminance suffisante mais sans éblouissement pour l'éclairage, design simple et esthétique ...

Les aménagements doivent contribuer à la sécurité physique et psychologique des piétons.

Les zones de non aedificandi hors sol comprendront des oeuvres d'art (statues, sculptures, éventuellement fontaines,...) hormis dans les dessertes nécessaires aux accès des services de prévention des incendies.

4.2.1 ESPACES VERTS PUBLICS (G)

Ces zones sont affectées aux espaces plantés et publics. Elles sont destinées à être aménagées afin de remplir leur rôle récréatif, social et culturel à destination des personnes habitant le quartier et les quartiers limitrophes : promenade, jeux et sports, observation du milieu naturel, etc.

Ces zones seront munies, comme l'ensemble des zones de non aedificandi, d'un système d'éclairage extérieur qui assurera, le soir, la sécurité des lieux.

Les espaces verts publics sont aménagés dans l'esprit d'une composition naturelle intégrant des arbres à haute tige et des arbustes d'essences indigènes.

Les espaces non plantés (pelouses, terrains de jeux) y sont intégrés dans des massifs végétaux.

4.2.2 ESPACES VERTS PRIVES (I)

Les espaces verts privés sont traités de manière à conserver un aspect végétal. Des plantations abondantes y sont réalisées, exceptions faites des accès, des espaces réservés aux pompiers et, éventuellement, de quelques parkings visiteurs limités au strict minimum

Au Nord de l'avenue Marcel Thiry, des percées vertes sont prévues entre les ensembles de construction. Ces percées peuvent être conçues comme drève de repos ou de passage - piéton permettant un passage possible pour les véhicules de prévention incendie en cas de nécessité.

4.2.3. PLAINES DE JEUX (J)

Ces zones sont affectées aux activités de jeux pour enfants et de sports extérieurs (terrains de

football,...) ainsi qu'aux infrastructures non bâties accessoires de ces activités (cages à grimper, balançoires, ...).

4.2.4. VOIRIE (K,M)

Le plan de destination distingue les zones de voirie existantes à maintenir (K) des zones de voirie à créer (M).

Les zones de voirie sont affectées aux circulations de toutes natures ainsi qu'à leurs compléments usuels.

La conception et l'aménagement des zones de voirie accordent la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés, ...). Ils veillent à la continuité, l'agrément et la sécurité de ces circulations.

Ils sont conformes à l'arrêté royal du 21 octobre 1985, édictant un règlement général sur la bâtisse relatif à l'aménagement des voies de circulation piétonne.

Dans les zones de voirie, il est tenu compte des remarques générales ou particulières suivantes :

4.2.4.1. Entrées et sorties des parkings souterrains

Les accès aux parkings souterrains sont réalisés par l'intermédiaire d'une rampe perpendiculaire à la voirie. Les dispositions sont prises pour que la largeur de cette rampe à front de voirie soit réduite au minimum, eu égard à la capacité du parking desservi, et à son intégration au tissu urbain.

Les entrées et sorties de parkings souterrains des immeubles voisins de l'école se font par l'avenue Marcel Thiry afin de réduire le trafic automobile à l'intérieur du quartier et d'y garantir une meilleure sécurité des piétons.

4.2.4.2. Passages protégés pour piétons

Les passages protégés pour piétons en zone de voirie sont différenciés des voiries elles-mêmes (couleur, texture, aspect général) et ceci dans le but d'accroître la sécurité des piétons.

4.2.5. PLACES A CIRCULATION LENTE (L)

Les différents espaces de ce type ont pour objectif de dissuader la circulation de transit et d'accroître la sécurité des piétons en y réduisant la vitesse des véhicules.

L'entrée à ces espaces est marquée par un léger rehaussement et par une modification de la texture du revêtement. Cet espace sera également structuré par quelques arbres à haute tige (de préférence) à croissance lente (chêne, tilleul,...).

La réglementation fixant les conditions d'aménagement des zones dans lesquelles la vitesse est limitée à

8

PRESCR-U.RTF

30km/heure est d'application (A.R. du 17 septembre 1988) ainsi que l'A.R. du 20 octobre 1985 dont il est question ci-dessus.

4.2.6 ZONE DE PARKING (P)

Cette zone peut faire l'objet d'un aménagement en zone à stationnement limité pour autant qu'elle soit verdoyante. L'utilisation de la zone sera réservée au chargement/déchargement de personnes utilisant l'équipement collectif attenant.

4.2.7 EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF NON BATIS (C1)

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif non bâtis (cours de récréation, ...)

5. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION, AUX VOLUMES ET AUX CARACTERISTIQUES DE CONSTRUCTION

5.1 IMPLANTATION

Les prescriptions relatives à cette partie du Plan Particulier d'Aménagement sont celles d'un urbanisme de continuité. Les immeubles sont majoritairement implantés le long de la voirie. Ils forment, vis-à-vis de celle-ci, l'espace "avant" de la composition urbaine.

L'espace "arrière" est orienté vers des espaces intérieurs traités en parcs et en jardins privés.

Les angles de certaines voiries sont ponctués par des zones de front de bâtisse. Le front de bâtisse doit alors se trouver à l'intérieur du périmètre défini par la zone. Ces angles peuvent, en outre, être accentués par certains éléments : volumétrie, encorbellements, ...

5.2 VOLUMES ET CARACTERISTIQUES

Les gabarits maximaux sont indiqués au plan (voir également 2.6 - Gabarits).

Le niveau de toiture (T) est intégré dans une toiture à versants dont l'inclinaison peut varier entre 30° et 70° sur l'horizontale. Les lucarnes, châssis obliques, verrières et terrasses sont autorisés pour le bon aménagement des locaux intégrés à ce dernier niveau, pour autant que ces éléments ne dépassent pas les deux tiers de la longueur de corniche et qu'ils soient fractionnés.

Les toitures peuvent être à deux ou quatre pans avec une ligne de faîte, ou à pans obliques surmontés d'une toiture plate. Les pans obliques doivent cependant être majoritairement présents sur au moins une hauteur de deux mètres.

De petits éléments à toits plats peuvent exceptionnellement être autorisés.

Le niveau en toiture de l'école est intégré dans une toiture au choix (à 1 ou 2 versants, plat ou terrasse) dicté par le caractère particulier du bâtiment.

Les lignes de faîte sont harmonisées les unes par rapport aux autres.

L'extrémité supérieur de la partie verticale des façades principales est ponctuée d'une élément en saillie (corniche ou autre) qui constitue une ligne de repère dans les espaces publics.

Les locaux techniques (machineries d'ascenseur, accès aux toitures, ...) dont la présence au-dessus du dernier niveau habitable est tolérée, sont intégrés dans des éléments de toiture à pans obliques.

Leur hauteur, par rapport au toit du dernier niveau habitable, est de deux mètres maximum. Les cheminées peuvent accompagner ces locaux techniques.

6. ASPECTS ESTHETIQUES DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

6.1 ASPECTS DES FACADES

Les façades visibles depuis la voie publique présenteront entre elles et par quartier une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité tout en préservant des différences significatives par immeuble.

La différence significative des façades de l'école visibles depuis la voirie publique pourra être marquée par rapport aux immeubles d'habitation (différence de composition, de matériaux et de tonalité) : les rythmes de leur composition, la texture des matériaux, les proportions des ouvertures, la profondeur des décrochages, etc. peuvent également participer à marquer le caractère particulier et public de l'école.

Ces façades accentueront les rythmes verticaux aussi bien dans leur composition, par l'utilisation de redents ou de textures de matériaux, que dans les proportions des ouvertures.

Les éléments en saillie sont autorisés, à partir du premier étage, pour autant que leur répétition ne constitue pas un rappel de lignes horizontales.

Les terrasses, loggias, encorbellements, etc. sont encouragés dans la mesure où ils participent à l'animation des façades. Ils peuvent déroger à la règle des décrochages limitée à un mètre, pour autant que le plan général de la façade reste, lui, conforme à cette règle et moyennant l'accord préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins .

Il est toutefois rappelé que, le long des voiries régionales, les avant-corps sont limités jusqu'à un quart de la profondeur de la zone de recul.

Les façades latérales seront, là où elles sont visibles, recouvertes du même matériau que la façade principale.

Les façades arrière participent à la qualité des intérieurs d'îlot. Leur traitement et le choix des matériaux de revêtement feront l'objet d'un soin tout particulier.

Les pignons terminant une construction en mitoyenneté avec une zone constructible sont laissés aveugles, en attente d'une construction ultérieure.

6.2 MATERIAUX

Les matériaux à utiliser sont de qualité et durables : ils répondent aux conditions d'homogénéité par quartier et de diversité par immeuble, mentionnées ci-dessus.

Les toitures inclinées sont revêtues de matériaux comme les tuiles, les ardoises, le zinc ou d'autres matériaux de qualité de même nature, qui les distinguent des matériaux utilisés en façades.

6.3 CLOTURES

Les alignements qui ne correspondent pas à des fronts de bâtisse seront matérialisés par des haies vives ou des plantations d'alignement - les unes et les autres constituées de plantes indigènes, des murets ou tout autre dispositif qui renforce la structuration des espaces.

Les dispositifs de clôture mitoyenne dans les zones de jardins le long des immeubles seront constitués de manière homogène par îlot, selon le choix du premier constructeur.