

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Woluwe-Saint-Pierre Sint-Pieters-Woluwe

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°: XII/10

Modifiant le plan particulier n° XII/9 approuvé par arrêté de l'exécutif du 4 octobre 1990

STOKKEL

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Nr: XII/10

Modifiant le plan particulier n° XII/9 approuvé par arrêté de l'exécutif du 4 octobre 1990

L'AUTEUR DE PROJET


DE ONTWERPER

Serge PEETERS, Administrateur délégué


agora
URBANISME

PROJET DE PLAN ONTWERPLAN

Quartier compris entre l'avenue de Hinnisdael, rue de l'Eglise, rue H. Vandermaelen, rue F. Desmedt.
Wijk begrepen tussen de Hinnisdeal laan, Kerkstraat, H. Vandermaelenstraat, F. Desmedtstraat.

B. PRESCRIPTIONS D'URBANISME B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DATE/DATUM
28 Augustus 2015

FICHER / FILENAME
2417_PPAS_Prescriptions

Le plan particulier d'affectation du sol est composé de •

A. Notes et rapports

B Prescriptions d'urbanisme

C. Inventaire photographique

D. Plans:

- **feuille n° 1 Plan de localisation**
- **feuille n° 2 Plan de situation existante de droit**
- **feuille n° 3 Plan de situation existante de fait**
- **feuille n° 4 Plan des zones d'affectations**

La feuille 2 indique la situation existante de droit au 31 décembre 2011

La feuille 3 indique la situation existante de fait au 31 décembre 2011

Ce dossier de plan est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales

TABLE DES MATIERES

1	Dispositions générales....	5
1	Généralités et hiérarchie des normes	5
2.	Destination des zones	5
3	Bon aménagement des lieux	6
4	Parcage.	6
5.	Normes relatives à la lutte contre les nuisances et la pollution	7
6.	Clauses de sauvegarde	7
7	Publicités et enseignes	8
8	Accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite	8
2	Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions...	9
1	Implantation des constructions	9
2	Volumes et caractéristiques des constructions..	9
3	Hauteurs maximums des constructions	9
4.	Profondeurs maximales des constructions	10
5	Type de toitures	10
6	Matériaux de toiture.	11
7	Matériaux de parement	11
8	Sauillies en dehors de la zone de construction	11
9	Corniches, gouttières ou couronnements d'immeubles	12
10	Lucarnes et Pignons	12
11	Utilisation de l'eau de pluie	12
3	Les zones d'affectation	13
1.	Zone d'habitat	13
2.	Zone de rez-de-chaussée commercial	13
3.	Zone de galerie commerçante	14
4	Zone d'activités productives et de commerces	14
5	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public	15
6.	Zone de recul plantée	15
7.	Zone de recul minéralisée	16
8	Zone de cours et jardins	16
9	Zone de voirie	16
10	Zone de piétonnier	16
11	Zone d'annexe	17
12	Zone de gare de métro...	17
4	Les surimpressions	19
1	Logements aux étages	19
2	Bureaux ou logements aux étages	19
3	Parkings souterrains	19
4	Passage souterrain parking	19
5	Tunnel métro..	19
6	Parc du presbytère	20
7	Bâtiment à préserver (marqué d'une étoile sur le plan d'affectation)	20

1. Dispositions générales

1. Généralités et hiérarchie des normes

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

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

b) Les présentes dispositions générales 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. Il en est de même pour les règles relatives à l'implantation et au volume des constructions.

c) Au moment de l'instruction des différentes demandes de permis ou de certificat, les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol sont et restent d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

Les mesures particulières de publicité telles qu'imposées par les prescriptions particulières 22 et 25.6 du plan régional d'affectation du sol sont et restent d'application.

d) Au moment de l'instruction des différentes demandes de permis ou de certificat, les prescriptions des règlements régionaux et communaux d'urbanisme (RRU et RCU), en vigueur, sont d'application sur le territoire couvert par le plan, à l'exception des prescriptions des règlements qui seraient contraires aux prescriptions réglementaires du plan, en application de l'article 94 du CoBAT.

En ce sens, les prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, aux gabarits, à l'esthétique des constructions et des clôtures ainsi que celles relatives aux cours et jardins règlent ces matières par priorité sur les règlements d'urbanisme.

De même, en ce qui concerne les superficies non perméables prévues en intérieur d'îlot, les prescriptions relatives aux zones et surimpressions de ce plan seront appliquées par priorité et ne se verront donc pas réduites à concurrence du minimum de 50% de surface perméable prévu à l'article 13, du titre I^{er}, du RRU.

2. Destination des zones

a) Le présent plan particulier d'affectation du sol comporte les zones suivantes :

- Zone d'habitat
- Zone de rez-de-chaussée commercial
- Zone de galerie commerçante
- Zone d'activités productives et de commerces
- Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
- Zone de recul plantée
- Zone de recul minéralisée
- Zone de cours et jardins
- Zone de voirie
- Zone de piétonnier
- Zone d'annexe
- Zone de gare de métro

) ; - ' # ' ,
 C +
 @ " # "
 @ # " # "
 @ " "
 @ " "
 @ 8
 @)C
 @ D , + 3 % / /((

7/ *# ",-#"3 ,#\$ (+ !%'6

: (+ + " ' 6 "
 " &\$+) + ! (/
 !) , !) + , + ")
 " # ' ! \$ % ! ")D # ' %!,
 + + "

8/ "&"3

" + "
 (! 8 (' /\$C \$ / +
 ! (% ' \$ " + , o=>
 , # ' \$ " / ,
 /)
 @ " "
 5 " " " 1 \$)
 + " 1 \$)
 @) # " 1= o (\$ '
 5 " 1= o (\$ '
 (1= o (\$ '
 @ - \$ # o (\$ '
 5 " E1 o (\$ '
 (E1 o % + \$ + : ()
 " (() + \$ + \$
 @ " B o (\$ '
 5 " 1 o (\$ '
 (1 o % + \$ + : ()
 " (() + \$ + \$
 @ % / * (+) " #
 #) + " #
 +
 @ 5 + " ?== o (\$ ' "
 (?== o

>/ '0!%&%\$-+ \$ #+ %3# +

8 " () +
\$ % (\$ + ' + (B (B
(B + . + C \$ + (B
" C) # \$ - # + * % "
(B
(# " " /)
/
; " + * ()
"
6 " #)

?/ && ++%0%!%\$- (+ 0@\$%, # \$+ "6 +*## + = ,*0%!%\$- -('%\$

(!)) # ,) 3 G4')D
) 3 \$ % C %
(# % " + #
' \$ " / , o=> ,
/)
" + " /
8 % +) %

2. Règles relatives à l'implantation et au volume des constructions

1. Implantation des constructions

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

2. Volumes et caractéristiques des constructions

Afin de définir le volume et les caractéristiques des constructions à transformer ou à ériger, il est fait usage de tout ou partie des indications reprises au plan de destination et définies ci-après, selon l'ordre suivant :

Ex : Niveau maximum – Type de toiture
3 – V

3. Hauteurs maximums des constructions

a) La hauteur maximum des constructions indiquée au plan est celle des façades principales, à l'exception des toitures, étages en recul (les locaux techniques doivent être compris dans l'étage en recul, ou le dernier niveau permis, ou la toiture) et souches, niveau pris par rapport au niveau du trottoir au milieu de la parcelle.

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

b) Si la différence de hauteur entre deux immeubles mitoyens excède un niveau en vertu des gabarits autorisés par le plan, la construction la plus haute est obligatoirement pourvue d'une façade latérale sur la hauteur excédentaire.

La hauteur maximum indiquée au plan est l'indication du nombre de niveaux maximum inscrite au plan.

Cette indication informe de la hauteur des constructions imposées. Seul un niveau de moins de 3 mètres peut être autorisé. Ces hauteurs se mesurent à l'intersection de la façade principale et de la toiture, par rapport au niveau du trottoir à l'alignement au milieu du bâtiment.

La hauteur indicative maximum d'un niveau de plancher à plancher dépend des affectations :

Affectation	Hauteur d'un niveau en mètre
Activités productives (A)	3
Bureaux (B)	3
Equipements (E)	3
Galerie commerçante (G)	6
Logements (L)	3
Rez commerciaux (RC)	4

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

Dans le cas de logements collectifs (maison de repos), la hauteur d'un niveau de logement peut être supérieure à 3 mètres, ceci afin de pouvoir permettre l'installation de techniques spéciales imposées par les normes en vigueur

Si la configuration des lieux impose de s'écarter de la hauteur de 6 mètres par niveau de galerie commerciale, il est possible de réduire cette hauteur à 3,50m

4. Profondeurs maximales des constructions

Les profondeurs maximales des constructions principales sont mentionnées par une cote indiquée au plan des affectations

5. Type de toitures

a) Toiture plate (T ou L)

T toiture plate (installations techniques comprises dans le dernier niveau)

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

L toiture plate + étage en recul (installations techniques comprises dans l'étage en recul)

Volume bâti dont l'utilisation correspond à l'affectation principale du bâtiment. Ce niveau respectera 4 mètres de zone de recul par rapport à la façade avant et 3 mètres par rapport aux façades latérales et arrières. La toiture des étages en recul est plate. Elle est située à 4 mètres maximum au-dessus du dernier niveau.

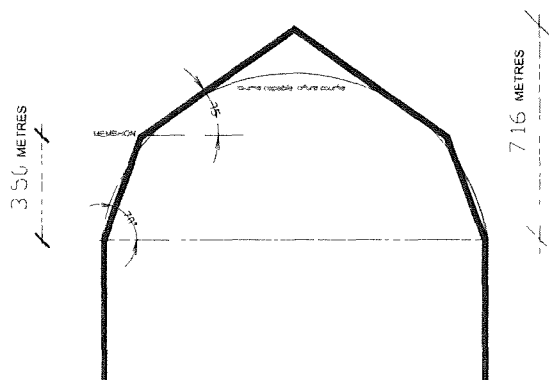
Les toitures plates pourront intégrer des dispositifs permettant l'éclairage zénithal

b) Toiture à versants (V)

Les versants ne peuvent avoir une inclinaison inférieure à 35° sur l'horizontale

La hauteur de faite est limitée à 4,50 m maximum par rapport à l'intersection du plan de la façade principale et le plan de la toiture

Les bâtiments qui ne sont pas en mitoyenneté peuvent avoir une toiture courbe ou à la Mansard. Le premier versant des toitures dites « à la Mansard » ne peut avoir une inclinaison supérieure à 70° sur l'horizontale et sa hauteur ne peut excéder 3,5 mètres. Le second versant ne peut avoir une inclinaison supérieure à 35° sur l'horizontale (voir schéma ci-après)



A condition de respecter le nombre de niveaux prescrits, il est permis de déplacer le point de départ de la toiture pentue vers un des niveaux inférieurs. En tout état de cause, la toiture pentue ne peut déborder le front de bâtisse.

Si les installations techniques (machineries d'ascenseurs, réservoirs, conditionnement d'air, etc.) sont situées en toiture, elles doivent être intégrées dans le dernier niveau autorisé (en recul ou non).

6. Matériaux de toiture

a) toitures à versants

Les matériaux interdits sont

- la tôle ondulée
- PVC
- Étanchéité bitumineuse

b) toitures plates

Toutes les toitures plates seront recouvertes de pierrailles et/ou verdurisées.

7. Matériaux de parement

Les façades seront revêtues de matériaux de parement à l'exclusion des matériaux suivants :

- la tôle ondulée
- PVC
- Étanchéité bitumineuse

De même, tout mur mitoyen devenu façade par la suite d'une démolition ou d'une construction devra être traité de manière à sauvegarder le bon aménagement des lieux et être revêtu de matériaux de parement à l'exclusion des matériaux précités.

Les châssis en bois, aluminium, acier, PVC sont autorisés. Tout autre matériau sera soumis aux mesures particulières de publicité.

Les souches de conduits d'évacuation de la fumée et de ventilation métalliques sont interdites.

8. Saillies en dehors de la zone de construction

a) Saillies en façade à l'alignement

+ , / " # +
 ? " # OR " (B '
 o # , / " =2= '
 # # C ? '
 S) + 0'1 3 %
 /) -
 ; - E' ((' \$ " '
 % +
) (B
 # 0'1 : 6 +
 + % + (B ,
 & - /)' ,
 (B
 B/ *#%&2 +F 3*\$%A + *' &*' *## , #\$((%,, '0! +
 (B ,) + ! \$ ' "
) (\$ ' " /)
 + (=01 \$ #
 . + + " ' # + *
 (B # #) (B 1= # 5
 * # " #)D "
 / '&" # + \$ %3#*# +
 " ' (+
 6 # +
 ? S # 0 + '
 0 ; # # C ? '
 " # OR " (B
 / \$%!%+"\$%*# (! " (!%
 /)) / + #)D
 6) ,) % #
 / 6)
 % 3 ' ")

7/ + 9*# + (") &\$"\$%*#

/ *# (2"0%\$\$

6 - ((# "

" ' (/) # C B /\$)
/ %/ ((/
" # /\$) "
")+ , /#) \$9

) 6 - " * ((#) # (\$
1> (\$ " + # 0==
%/

o

, # B / + '
) , /
B +

6 - * ((# (\$, /#
/ () / + ,
%/

/) , ?1> (\$ ' /) '
- \$ " /)

6 - " * ((; ((' /
/((# B / +

) % + *) + " %
+ " !) / %! +

(8 " !\$) ' + # ' + * \$+ \$)
C (B

" ((+ " () ' + +
? + (# " '
o ! (/)D ' %
) #

5/ *# (9G(G&2"++- &*, &%!"

- \$) ((#
" /((
' /) #)) %
(+ # +)) ' C
) # # #

</ "&(' +0E\$A

6 / / + " +)C ')D

6

i / + ' i) , + /<

+ # , !((

+ + # , /) ' / \$ +

\$ / + # \$ ' (') " /) ' /+ ' /) " \$ / " " - \$) + #

) # , (

>/ @\$%, # \$ = -- 1 L, " 4!- ('# -\$*%! +' ! !"# (") & "\$ \$ % * # M

(+ !\$ " \$ + * + " ! \$ % /< ' % \$)C + +

! " +)C %)D % + (B ' % ! + C " #

6\$% /) + ((B # , !+