



Commune de Woluwe-Saint-Pierre
Avenue Charles Thielemans 93
1150 Woluwe-Saint-Pierre

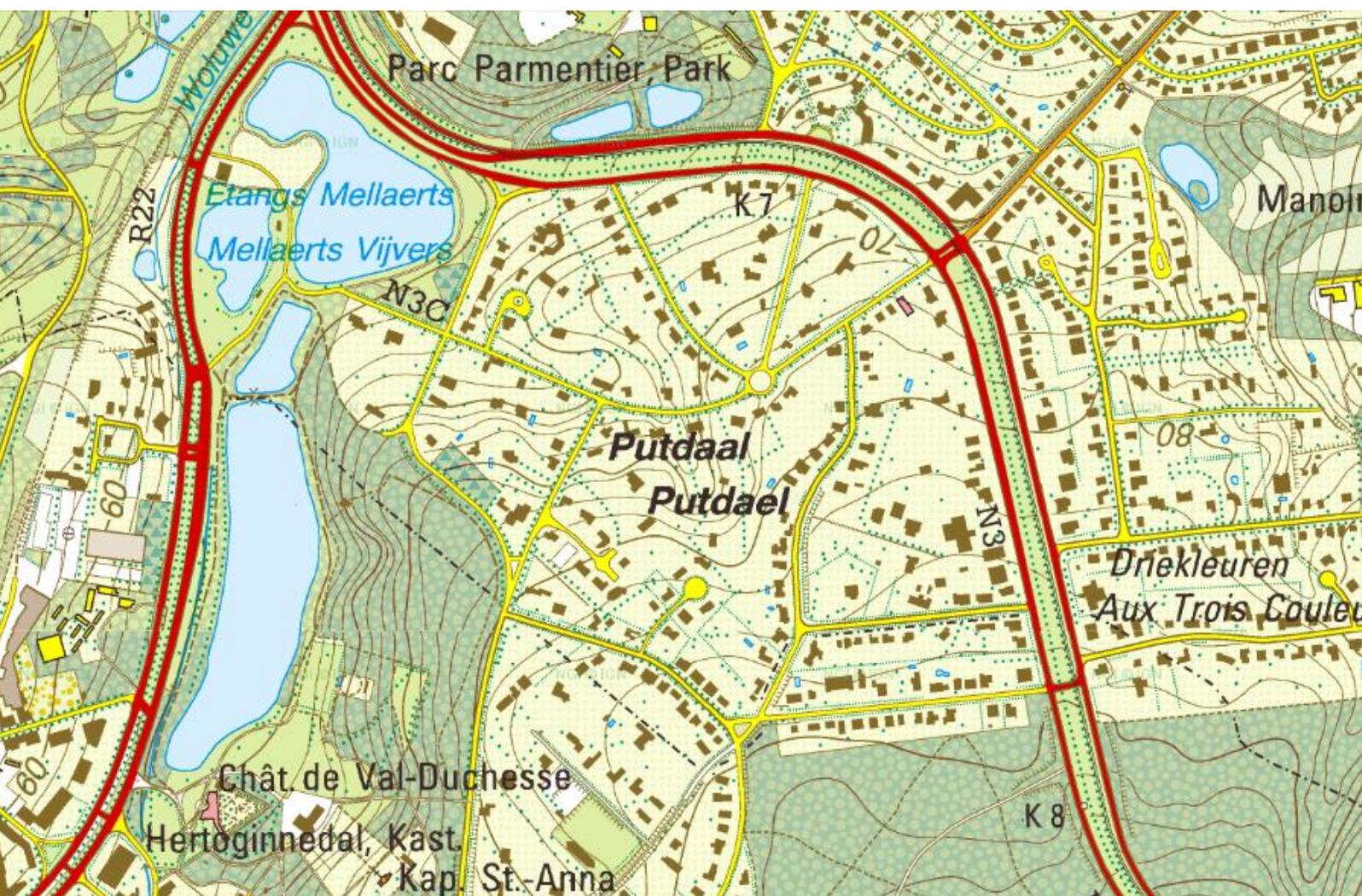
QUARTIER PUTDAEL

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

PRESCRIPTIONS LITTERALES

Le 02-09-24

POUR APPROBATION





Ce texte a été rédigé par :

- Serge Peeters, urbaniste et architecte
- Marie Thomas, architecte et urbaniste
- Pascal Hanique, consultant en droit immobilier



Tous nos documents sont conformes à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 2 avril 2020 relatif au contenu des Plans particuliers d'affectation du sol.

TABLE DES MATIERES

I. Prescriptions générales	4
II. Zones constructibles.....	9
A. Zones de construction en ordre ouvert	9
1. Affectations	9
2. Implantation	9
3. Gabarits sous toiture	10
4. Aspects esthétiques des façades	10
5. Matériaux	11
6. Toiture	11
7. Garages	12
B. Zone de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins ...	13
1. Affectations	13
2. Implantation et gabarit.....	13
3. Aspects esthétiques des façades, matériaux et toitures	14
4. Garages.....	14
III. Zones non-aedificandi	15
A. Zones de cours et jardins.....	15
1. Généralités	15
2. Constructions et installations	15
3. Plantations.....	15
4. Voies d'accès	15
B. Zones de recul	16
IV. Zones de parc	17
V. Zones de voiries	17
VI. Les surimpressions.....	18
A. Bâtiments avec un intérêt esthétique	18
B. Emprise des jardins à préserver	18
VII. Glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques	19
VIII. Annexes – SPECIFICATIONS INDICATIVES.....	22



I. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

1. Le présent plan particulier d'affectation du sol est composé de :

1. Rapport d'incidences environnementales et ses annexes
2. Résumé non technique du RIE
3. Cahier séparé
4. Prescriptions littérales
5. Plans :

N°1 – Plan de localisation - 1/5000^e

N°2 – Plan de la situation existante de droit - 1/1000^e

N°3 – Plan de la situation existante de fait - 1/1000^e

N°4 – Plan d'affectation du sol - 1/1000^e

Les situations existantes de droit et de fait à la date de consultation de BRUGIS[®] indiquée sur les plans.

Le fond de plan utilisé est basé sur les données fournies par la base de données régionale BRUGIS[®], il y est repris à titre indicatif et ne peut fonder un quelconque titre de propriété au même titre que le parcellaire cadastral. De même, les périmètres des constructions existantes représentés au plan sont donnés à titre indicatif et ne peuvent être considérés comme une quelconque reconnaissance d'une situation existante de droit.

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

En cas de contradiction entre les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur le plan d'affectation et les présentes prescriptions littérales, ces dernières sont d'application.

3. Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements d'urbanisme en vigueur au jour de son adoption. A l'exception des prescriptions du présent plan relatives notamment à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les règlements régionaux et communaux en matière de bâtisse sont d'application.

Les prescriptions générales et particulières ainsi que le glossaire du plan régional d'affectation du sol (PRAS) en vigueur restent d'application dans le périmètre du plan. Toutefois, les présentes prescriptions précisent éventuellement les superficies maximales autorisées par rapport à la structure particulière du quartier et de son cadre environnant.

Pour toute définition, il y a lieu de se reporter au glossaire du présent plan.



Les prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis ou de certificat sont d'application et constituent des données essentielles auxquelles il ne peut être porté atteinte.

Conformément à l'article 94 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires à ses prescriptions réglementaires.

4. Les dispositions du présent plan ne préjudicient pas de l'application des règlements et servitudes légales d'utilité publique existants ou à venir, issus de législations particulières.
5. Dans le cadre de sa mise en œuvre, la situation précise des zones du plan peut être adaptée aux dimensions exactes apparaissant des relevés géométriques. Les adaptations ne peuvent cependant s'écarter des cotes figurant au plan des affectations que dans une marge de 5 % et ne peuvent concerner que les limites ne coïncidant pas avec un élément de la situation de fait pris pour repère : murs et façades existants, axes de voiries telles qu'elles existent dans la situation de fait.
6. Les plans renseignent les numéros de police afférents aux parcelles ainsi que les parcelles cadastrales existantes à la date d'entrée en vigueur du plan. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire cadastral, la numérotation ou le parcellaire indiqué au plan fera seul foi pour l'interprétation des présentes prescriptions.
7. Dans la mesure où la délivrance de certains permis dans le périmètre du présent plan est soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation en vigueur lors de la délivrance de ces permis. Les charges d'urbanisme ainsi générées sont prioritairement allouées au maintien de la végétation dans les espaces publics et à la transformation ou à la rénovation des espaces publics.
8. Les prescriptions graphiques et littérales des permis de lotir en vigueur dans le périmètre du présent plan au moment de son entrée en vigueur restent d'application dans leur intégralité. Hormis les prescriptions du présent plan relatives à la gestion de l'eau, les prescriptions graphiques et littérales du présent plan ne seront d'application dans les périmètres de ces permis de lotir qu'en cas d'abrogation, de renonciation ou de modification de ces derniers au sens des dispositions en vigueur du CoBAT.
9. La pose de dispositifs publicitaires ou d'enseignes, tant sur le domaine public que privé, est interdite sur l'ensemble du périmètre du plan.

Toutefois, le long de l'avenue de Tervuren, les actes et travaux de placement de dispositifs de publicité et d'enseignes peuvent être autorisés dans le respect des dispositions du RRU en vigueur.



10. Clause de sauvegarde

Nonobstant l'application de la clause de sauvegarde du plan régional d'affectation du sol (prescription générale 0.9 du PRAS) qui ne porte que sur les affectations de ce plan, pour tout bâtiment non conforme aux prescrits du présent plan en termes de gabarit, d'implantation ou d'affectation, seuls sont autorisés les travaux de conservation, d'entretien, de rénovation, de transformation, de sécurisation et d'amélioration technique et environnementale et pour autant qu'ils n'emportent pas une augmentation de volume de plus de 20 %. Cette augmentation peut empiéter sur la zone de cours et jardins connexe.

11. Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)

Toute extension d'une construction existante qui augmente l'imperméabilisation du terrain récupère les eaux pluviales recueillies par les toitures de l'extension de la construction existante.

Toute construction nouvelle récupère les eaux pluviales recueillies par les toitures.

Les eaux pluviales sont dirigées vers une ou plusieurs citernes de récupération dimensionnées en fonction des besoins des utilisateurs de l'immeuble, avec un minimum de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. Pour le calcul du dimensionnement de cette ou de ces citernes, il n'est pas tenu compte des toitures végétalisées qui ont un substrat supérieur à 10 cm et qui possèdent une réserve d'eau utile de minimum 8 litres par m².

Les citernes sont raccordées à au moins un robinet de service et aux WC de l'extension de la construction existante.

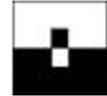
Le trop-plein des citernes est géré de manière intégrée sur le terrain concerné.

Les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales sont dimensionnés pour une pluie centennale et sont constitués principalement de dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert plantés.

En cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur le terrain, le volume et le débit d'eau rejeté hors de celui-ci sont limités au strict minimum après tamponnage sur la parcelle.

Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :

- 1° le réseau hydrographique ;
- 2° un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de temporisation ou d'infiltration suffisante ;
- 3° l'égout.



12. Raccordement à l'égout public.

Toute construction doit obligatoirement être raccordée à l'égout public. Si pour une cause particulière, elle ne peut l'être, elle doit être équipée d'une station d'épuration individuelle comme, par exemple, un système d'épuration extensif tel que des filtres plantés.

13. Compatibilité des fonctions

Tout nouveau projet doit être compatible avec les fonctions et le contexte environnemental avoisinant. Les différentes affectations prévues au sein d'un projet doivent être compatibles entre-elles et avec les affectations déjà existantes à proximité directe. Ces compatibilités concernent tant les aspects socio-économiques qu'environnementaux.

14. Plantations existantes

Les plantations existantes sont préservées conformément à la réglementation en vigueur.

Durant toute la durée du chantier, les arbres remarquables ainsi que les arbres à conserver doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes.

Les travaux de terrassements mécaniques doivent se faire en dehors du périmètre des couronnes de ces arbres. Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex. passage de canalisation) seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé.

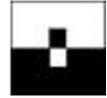
Tout abattage d'arbres à haute tige doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme dans le cadre duquel il peut être imposé une obligation de replanter endéans les huit mois une essence à haute tige indigène ou adaptée au changement climatique. Tout dossier de demande de permis d'urbanisme portant sur l'abattage d'un arbre comporte un diagnostic phytosanitaire.

15. Clôtures

Les limites entre lots dans les zones de recul ou en zone de cours et jardins sont harmonisées avec les limites entre les lots et l'espace public.

Les limites entre lots dans les zones de cours et jardins sont constituées de haies de plantes indigènes ou adaptées au changement climatique. Ces haies sont doublées d'une clôture (fils ou grillage) permettant le passage de petits animaux à son pied. La hauteur des haies et de la clôture entre jardins est fixée selon les usages, les haies sont entretenues à cet effet.

Les palissades de bois, composées de lamelles de bois, ne sont pas autorisées.



En zone de recul, les clôtures-sont implantées sur l'alignement. Elles sont constituées, soit d'une haie vive de maximum 2,00m de hauteur, soit d'un muret en pierres de maximum 0,5m de hauteur, ou du même matériau que les murs de façade avant surmonté ou non d'une haie vive ou d'une grille (fer forgé) (hauteur totale maximum : 2,00m).

Des pilastres de maximum 2,00m de hauteur peuvent encadrer les entrées. Les entrées des propriétés peuvent éventuellement être clôturées par des vantaux de portes en bois ou métalliques appuyés sur des piles de maçonnerie. Le plastic est interdit.

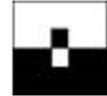
Une haie vive de 1,50 m de hauteur peut doubler, côté zone de recul, les murets et haies pré-décrits.

Cette haie doit être taillée périodiquement hors période de nidification.

16. Pompes à chaleur (PAC)

Les installations techniques sont insonorisées et régulièrement entretenues.

Outre le respect des normes de bruit, les unités extérieures des pompes à chaleur (air/air – air/eau) situées à moins de 8m d'une propriété voisine seront munies d'un caisson acoustique dont la performance sera calculée sur base d'une analyse de l'impact sonore de l'installation de la PAC proposée.



II. ZONES CONSTRUCTIBLES

A. ZONES DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT

1. Affectations

Ces zones sont affectées aux logements de type unifamilial ou bi-familiale (type villa), ceux-ci peuvent comprendre une conciergerie. Les maisons de type « 3 façades » accolées sont également autorisées.

Les immeubles à appartements sont autorisés le long de l'avenue de Tervuren.

La division en deux unités d'un logement dont la superficie de plancher dépasse 750 m² est autorisée pour autant que le plus petit des deux logements offre un minimum de 250 m² de superficie de plancher.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher ne dépasse pas 250 m² par immeuble.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public à condition que leurs caractéristiques urbanistiques s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Ces zones ne peuvent pas être affectées aux commerces, aux commerces de gros, aux établissements hôteliers, aux activités productives ou aux activités de dépôt et de stockage.

2. Implantation

Les constructions sont implantées suivant les limites de la zone de bâtisse figurant au plan d'affectation. Une distance de minimum 15 mètres sera respectée entre les façades se faisant face de constructions situées en premier et second rang.

L'implantation des constructions est libre dans la zone de bâtisse pour autant que la zone latérale non-aedificandi soit d'une largeur minimale égale à 4 mètres depuis les limites mitoyennes portée à 6 mètres pour tout bâtiment de plus de 3 niveaux.

Hormis pour les constructions situées le long de l'avenue de Tervuren, le développement maximum de la façade principale (façade à rue) d'un immeuble est de maximum 15 mètres et de 18 mètres pour les maisons de type « 3 façades ».

Le front de bâtisse est édifié obligatoirement en recul par rapport à l'alignement conformément aux prescriptions graphiques. L'alignement correspond à la limite entre le domaine public de la voirie et les propriétés riveraines. Cet alignement peut être rendu plus ostensible par la plantation de haies vives indigènes ou adaptées au changement climatique (en limite de propriété).



Les profondeurs maximales autorisées sont celles indiquées au plan en nombre de mètres. Cette limite extrême indiquée sur le plan englobe toutes les saillies à l'exception des balcons, des terrasses et des dispositifs de sécurité éventuels.

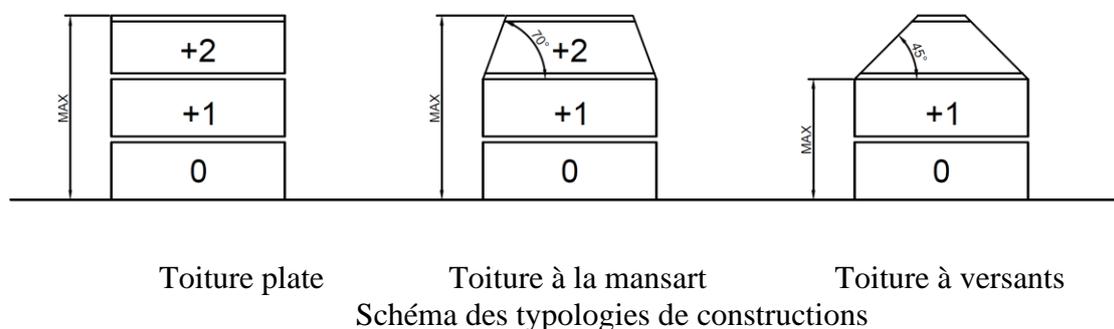
Les balcons sont autorisés en façade arrière. Ces balcons auront une saillie maximum de 1,50 m en surplus de la profondeur maximale de bâtisse autorisée, sous réserve du respect des prescriptions du code civil en matière de vues. La pose de brise-vues n'est pas autorisée.

Les terrasses sont autorisées.

3. Gabarits sous toiture

La hauteur des constructions ne peut dépasser le nombre de niveaux, hors toiture à versants, tel qu'indiqué au plan d'affectation. Les parties du bâtiment qui présentent en façade une inclinaison à l'horizontale, comprise entre 70 et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur (par ex. : toiture à la Mansart).

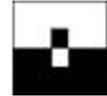
Le nombre de niveaux est le plus grand nombre de surfaces horizontales ou assimilables sécantes à tout plan de coupe verticale dans l'immeuble. Le nombre de niveaux se calcule depuis et y compris le niveau du rez-de-chaussée le plus bas jusqu'au niveau de toiture non compris.



4. Aspects esthétiques des façades

Même dans le cas de réalisation non simultanées et à l'intérieur de chacune des zones définies au plan, l'aspect extérieur des constructions doit présenter une cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.

Les éléments architecturaux en saillie ou en creux peuvent être autorisés pour autant que la surface occupée par ces volumes n'excède pas 30% de la surface totale de la façade, que la profondeur de ceux-ci n'excède pas 0.90 mètre, que leur largeur ne dépasse pas 60% du développement de la façade, qu'ils ne s'approchent pas à moins de 0.90 mètre des axes mitoyens, qu'ils ne dépassent pas les limites de la zone constructible indiquées au plan.



Des avant-corps peuvent être autorisés aux mêmes conditions au rez-de-chaussée pour les constructions situées en recul par rapport à l'alignement.

5. Matériaux

Toutes les façades sont traitées au moyen de matériaux de parement. Les matériaux de couleurs criardes et les briques vernissées sont interdits.

Sont autorisés :

- Les briques de parement de tonalité claire ou rouge, les pierres blanches et bleues (naturelles ou artificielles usinées hors chantier), ainsi que les grès et schistes, la peinture de tonalité allant du blanc au gris clair. Un parement de tuile ou en bardage de bois est également autorisé.
- Les couvertures autorisées sont les ardoises naturelles ou artificielles (de même format et de même teinte que l'ardoise naturelle), les tuiles non vernissées et le chaume ignifugé.
- Les mansardes sont recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles, les terrasses supérieures sont exécutées en zinc ou en roofing.

Dans le cas de constructions groupées / mitoyennes (même non simultanées), il convient de veiller à la cohérence dans l'utilisation de ces matériaux.

Nonobstant ce qui précède, les matériaux utilisés pour les extensions des immeubles existants pourront être de même nature que les matériaux existants.

Les vitrages teintés sont interdits.

6. Toiture

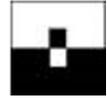
D'une manière générale, les toitures sont à deux versants.

Cependant des toitures à 3 ou 4 versants, des toitures à la Mansart ou des toitures plates peuvent être autorisées tenant compte du contexte environnant.

L'inclinaison d'une nouvelle toiture doit présenter des pentes identiques aux pentes des toitures contiguës existantes.

Les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés pour le bon éclairage des locaux aménagés en toiture sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

Des terrasses intégrées dans le volume sous toiture sont autorisées sous réserve d'observance des prescriptions du code civil en matière de vues et pour autant que leur largeur n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade concernée.



La largeur des ouvertures dans le toit, du côté rue, est en harmonie avec les ouvertures de baies et le rythme des étages inférieurs.

Les volumes sous toiture peuvent être habitables, conformément aux dispositions réglementaires en matière de bâtisses.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échec de la hauteur du mur acrotère. Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.

7. Garages

Un minimum d'un emplacement de parcage de voiture par logement doit être prévu.

Les garages sont intégrés dans la construction ou établis sous celle-ci.

Il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble.

Les rampes d'accès des garages en sous-sol présentent une pente de 10% maximum sur une distance de 5 mètres à partir de l'alignement.

En zones latérales, une construction annexe destinée au rangement de vélos est autorisée pour autant qu'elle soit d'une surface réduite, que sa hauteur ne dépasse pas 2,00 mètres hors sol et qu'elle soit dissimulée pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur. Cette construction doit être démontable et non déposée sur dalle, elle doit servir exclusivement aux modes actifs.



B. ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT SITUEE EN INTERIEUR DES ZONES DE COURS ET JARDINS

1. Affectations

Ces zones sont affectées aux logements de type unifamilial ou bi-familiale (type villa), ceux-ci peuvent comprendre une conciergerie.

Les immeubles à appartements sont autorisés le long de l'avenue de Tervuren.

La division en deux unités d'un logement dont la superficie de plancher dépasse 750 m² est autorisée pour autant que le plus petit des deux logements offre un minimum de 250 m² de superficie de plancher.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher ne dépasse pas 125 m² par immeuble.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher ne dépasse pas 250 m² par immeuble et à condition que leurs caractéristiques urbanistiques s'accordent avec celles du cadre urbain environnant.

Ces zones ne peuvent pas être affectées aux commerces, aux commerces de gros, aux établissements hôteliers, aux activités productives ou aux activités de dépôt et de stockage.

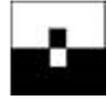
2. Implantation et gabarit

Les constructions sont reprises au plan d'affectation suivant les limites de la zone de bâtisse existante sans que ces limites emportent une quelconque reconnaissance quant à la régularité desdites constructions.

Une distance de minimum 15 mètres sera respectée entre les façades se faisant face de constructions situées en premier et second rang.

En cas de modification du volume, d'extension ou de démolition / reconstruction, la construction s'inscrit par priorité dans le volume (balcons et terrasses non compris) et l'emprise au sol existants avec une faculté d'augmentation maximum de ce volume de 20 % par période de 20 années, éventuellement sur la zone de cours et jardins connexe.

La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. Cette hauteur des constructions comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture. Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture. Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère. Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.



En cas de démolition / reconstruction, l'implantation des constructions est libre dans la parcelle soit à front de voirie pour libérer l'intérieur d'îlot, soit à l'emplacement de l'ancien bâtiment pour préserver la qualité des sols éventuellement avec une emprise sur la zone de cours et jardins connexe.

3. Aspects esthétiques des façades, matériaux et toitures

Les prescriptions relatives à ces aspects pour les zones de construction en ordre ouvert sont également applicables aux zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins.

4. Garages

Un minimum d'un emplacement de parcage de voiture par logement doit être prévu.
Les garages sont intégrés dans la construction ou établis sous celle-ci.
Il est autorisé au maximum un accès de garage par immeuble.
L'accès à ces garages est garanti à travers la zone de cours et jardins par la prescription de la zone de cours et jardins.



III. ZONES NON-AEDIFICANDI

A. ZONES DE COURS ET JARDINS

1. Généralités

Les zones de cours et jardins sont les parties non bâties du terrain, ne comprenant pas la zone de bâtisse ni la zone de recul. Des bâtiments y sont toutefois possibles dans les limites des prescriptions relatives aux zones de construction en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins.

L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Elle comporte une surface perméable en pleine terre et plantée au moins égale à 75% de sa surface.

La réalisation de parkings en sous-sol n'y est pas autorisée, ainsi que le stationnement à l'air libre.

Toute publicité y est interdite.

2. Constructions et installations

Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées. De même, sont autorisées les piscines non couvertes, préférentiellement en piscine naturelle, jacuzzi non couverts, saunas, poolhouse et autres installations de loisir, les serres et installations utiles dans le cadre du développement d'une agriculture urbaine développée à des fins non professionnelles.

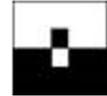
La somme des surfaces de ces constructions et installations y compris les voies et chemins d'accès doit être inférieure ou égale à 20 % de la surface totale de la zone par parcelle. Ces constructions et installations ne peuvent en aucun cas être transformées en logement distinct.

3. Plantations

La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes.

4. Voies d'accès

Les voies d'accès existantes sont préservées afin de répondre aux nécessités d'accès aux zones de construction d'habitations en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins. Elles doivent être conformes aux prescriptions en matière d'accès aux véhicules de secours. Aucun revêtement en asphalte ne peut y être posé. Les revêtements perméables sont privilégiés.



Des voies d'accès supplémentaires sont susceptibles d'être autorisées pour autant qu'elles soient justifiées par une nécessité d'accès à une zone de construction d'habitations en ordre ouvert située en intérieur des zones de cours et jardins et que ces actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité.

Leur emprise doit être réduite au strict nécessaire.

Les chemins d'accès sont exécutés en matériaux perméables tels que gravier, blocs gazonnés ou pavés de béton.

B. ZONES DE REcul

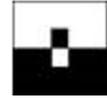
Les zones de recul sont aménagées en jardinet et plantées en pleine terre. Leur aménagement comporte des pelouses, talus, des plantations à basses et hautes tiges.

Elles ne comportent pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble telles que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elles ne peuvent être transformées en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage.

Une construction annexe destinée au rangement de vélos est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 4 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,00mètres hors sol et qu'elle soit dissimulée pour le voisinage immédiat par des plantations sur toute sa hauteur. Cette construction doit être démontable et non déposée sur dalle, elle doit servir exclusivement aux modes actifs.

Les zones de recul sont régulièrement entretenues.



IV. ZONES DE PARC

Ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés.

V. ZONES DE VOIRIES

Ces zones sont affectées aux circulations de toute nature, ainsi qu'à leurs compléments usuels. De façon générale, l'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations. Leur aménagement doit également prévoir la gestion des eaux pluviales en référence à la prescription générale relative à la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP).

Elles comprennent les trottoirs, les espaces de parcage public, la voie carrossable, les plantations et les bornes d'éclairage, y compris leurs infrastructures, ainsi que le mobilier urbain, les kiosques, les statues, les pièces d'eau et tout autre élément d'embellissement urbain.

Tout aménagement de voirie visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, à augmenter la sécurité des circulations dites lentes ou à privilégier ces circulations (tels que réalisation d'aménagements en zone résidentielle, de casse-vitesse, de pistes ou bandes cyclables, ...) peuvent être autorisés.

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, d'arbres et de tout autre mobilier urbain doit respecter la circulation des piétons, landaus et voiturettes d'handicapés en laissant une largeur constante minimum de 1,50m libre à leur usage.

Les alignements d'arbres à haute tige existants doivent être préservés et les spécimens qui viendraient à disparaître doivent être remplacés par des essences similaires ou par des essences mieux adaptées aux changements climatiques. En cas d'arbres isolés, leur remplacement nécessitera la plantation d'arbres à haute tige qui contribuent à l'amélioration de la biodiversité et créent un maillage écologique à l'échelle du périmètre.

Le Chemin de Putdael ainsi que les talus bordants ledit chemin sont maintenus dans leur état actuel ; seuls des travaux d'entretien et de conservation peuvent être autorisés. Dans ce cas, les mêmes matériaux de revêtement sont mis en œuvre. Toutes les plantations sont respectées. En cas de travaux de construction, les talus sont préservés.



VI. LES SURIMPRESSIONS

A. BÂTIMENTS AVEC UN INTÉRÊT ESTHÉTIQUE

Les qualités architecturales, esthétiques ou patrimoniales d'immeubles existants marqués d'une étoile au plan d'affectation sont à préserver et entretenir, en ce qui concerne les façades et les toitures.

Leur transformation est envisageable pour autant qu'elle respecte leurs qualités initiales. Toute modification de l'aspect extérieur visible depuis l'espace public des constructions reprises sous cette surimpression est soumise aux mesures particulières de publicité.

Les projets de démolition et reconstruction sont à éviter et ne sont envisageables que sur présentation d'une note étayée de plans et croquis et/ou d'un reportage photographique qui met en lumière la situation existante de fait, dont l'agencement des espaces intérieurs, les éléments de décors intérieurs ainsi que l'aspect et les éléments constitutifs des façades.

Cette note doit attester de l'état insalubre et/ou structurellement irrécupérable du bien, voire de sa situation qui peut être qualifiée de ruine. En pareil cas, selon la valeur patrimoniale des éléments qui constituent le bâti, une déconstruction, fût-elle partielle et/ou portant sur certains éléments, peut être imposée en lieu et place d'une démolition pure et simple.

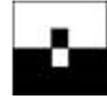
B. EMPRISE DES JARDINS À PRÉSERVER

Ces emprises ne constituent pas des zones non aedificandi. Elles sont destinées au maintien des aspects paysagers existants, en tant qu'éléments fondamentaux du paysage.

Il convient, dans toute la mesure du possible, de maintenir en bon état les éléments constitutifs de ces emprises de jardins à préserver (relief, végétaux, plan d'eau) et à la régénération du milieu dans le respect de son identité écologique. Les arbres et arbustes existants doivent recevoir les soins nécessaires à leur maintien en bonne santé. En cas d'abattage d'arbres ou de massifs arbustifs, la demande de permis comportera un rapport phytosanitaire ainsi qu'une proposition de replantation dans le périmètre de l'emprise concernée.

Les nouvelles plantes sont de préférence de même espèce et variété que celles remplacées, à l'exception des espèces menacées par le réchauffement climatique, ou une essence indigène adaptée apportant des bénéfices écosystémiques (fruitier, mellifère, milieu d'accueil de la petite faune...) et sont plantées le plus près possible des plantes détruites. La plantation d'un arbre, de même essence ou d'une essence mieux adaptée aux changements climatiques, est impérative dans un délai n'excédant jamais huit mois la date de la disparition du spécimen.

La bonne perméabilité de ces emprises doit être assurée.



VII. GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISÉS DANS LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Les glossaires du PRAS et du RRU en vigueur au moment de l'approbation du présent PPAS par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sont d'application pour les termes qui ne sont pas définis ci-après.

Alignement :

Limite entre la voirie publique terrestre et les propriétés privées ou publiques riveraines.

Arbres à conserver :

Arbres repris comme tel dans les certificats et permis d'urbanisme.

Arbres à haute tige :

Arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Arbres remarquables :

Arbres repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale.

Balcon :

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment, munie d'un garde-corps et placée devant une ou plusieurs baies.

Bosquet :

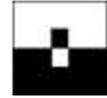
Boisement de petite étendue, groupe d'arbres plantés pour l'agrément.

Brise-vue :

Dispositif d'occultation qui permet de mieux s'isoler des regards et des vues des propriétés voisines vers une terrasse, un jardin ou un balcon.

Conciergerie :

Logement d'un concierge, personne qui a la garde d'un immeuble ou d'une maison.



Construction :

Tout bâtiment ou ouvrage, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé.

Constructions en premier et second rang :

Les constructions en premier rang se trouvent à front de l'espace public, le long d'une voirie, contrairement aux constructions de second rang qui se trouvent en retrait par rapport à l'espace public, en cœur d'îlot et à l'arrière d'une construction située en premier rang, tout en bénéficiant d'un accès en voirie grâce à un chemin.

Gestion intégrée des eaux pluviales :

Ensemble des techniques d'aménagement et d'ouvrages qui participent à la restauration du cycle naturel de l'eau par une gestion au plus proche de l'endroit où l'eau de pluie tombe. Ce type de gestion in situ consiste à utiliser les espaces urbains et les éléments bâtis pour leur donner une fonction supplémentaire, celle de gérer les eaux pluviales à la source.

Les ouvrages sont préférentiellement végétalisés, ce qui participe à l'amélioration du cadre de vie, la lutte contre les îlots de chaleur, la gestion des pollutions, etc.

Ces techniques visent à se passer du recours aux canalisations et n'impliquent normalement pas de connexion à un réseau.

Haie vive :

Clôture végétale formée d'arbustes en pleine végétation servant à limiter ou à protéger un jardin.

Logement :

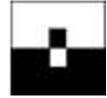
Ensemble de locaux destinés à l'habitation, réunissant les fonctions de sommeil, de séjour, de préparation et de prise des repas et d'hygiène, non interrompue par les éventuelles parties communes de l'immeuble et formant une unité d'occupation.

Périmètre :

Partie du territoire communal à laquelle les prescriptions urbanistiques du présent plan s'appliquent.

Rénovation lourde :

La rénovation lourde comporte une série de travaux soumis à permis d'urbanisme portant sur des éléments structurels de la construction (problème de stabilité) et couvrant plus de 50 % de la surface de l'enveloppe de l'ensemble de celle-ci.



Terrasse ou toiture-terrasse :

Surface à l'air libre aménagée devant un local, au-dessus d'un local inférieur ou à même le sol.

Toiture à la Mansart :

Toiture qui s'identifie par son comble brisé dont chaque versant a deux pentes avec différents angles d'inclinaison : le brisis (partie inférieure de la toiture) et le terrasson (partie supérieure de la toiture), articulés par la ligne de bris (bande métallique disposée pour faire la jonction et assurer l'étanchéité entre le brisis et le terrasson).



VIII. ANNEXES – SPECIFICATIONS INDICATIVES

a) Économie circulaire :

Les réflexions menées en matière d'économie circulaire s'inscrivent dans le contexte de la législation en vigueur au moment du dépôt de la demande de certificat ou de permis d'urbanisme et du PREC (Programme Régional en Économie Circulaire - Be Circular) mais aussi de l'expertise, les mémentos et les conseils de be.sustainable.be, mémento MAT.

Un inventaire préalable à la démolition du bâtiment existant est à réaliser afin de déterminer les possibilités raisonnables de réemploi de matériaux de cette démolition, in situ ou hors site et, le cas échéant, de fixer les modalités de démolition / démontage / stockage subséquents. Cet inventaire est joint à la demande de certificat ou de permis d'urbanisme

b) Compatibilité des fonctions :

Cette compatibilité induit des choix spécifiques au cas d'espèce. Cet examen s'inscrit dans le contexte de la législation en vigueur au moment du dépôt de la demande de certificat ou de permis d'urbanisme mais aussi de l'expertise, les mémentos et les conseils de be.sustainable.be, mémento PHY.

c) Modularité des fonctions :

Tout projet nouveau de construction ou de démolition/reconstruction ou de rénovation lourde doit permettre une modulation des espaces à construire de façon à faciliter, le cas échéant, les changements d'utilisation ou d'affectation.

Il s'agit en particulier de l'emplacement des circulations verticales, à positionner de la façon la plus centrale possible par rapport aux surfaces, d'une structure privilégiant une ossature porteuse de colonnes et de poutres complétée de murs et cloisons non porteurs pouvant donc facilement être modifiés ou enlevés, d'une peau de façade qui peut être facilement remplacée ou modifiée, d'une hauteur sous plafond compatible avec la hauteur minimum pour du logement (ou autre affectation) selon les dispositions en vigueur et, dans le cas de la nécessité d'une plus grande hauteur, d'un multiple de cette hauteur minimum.

Ces réflexions s'inscrivent dans le contexte de la législation en vigueur au moment du dépôt de la demande de certificat ou de permis d'urbanisme mais aussi de l'expertise, les mémentos et les conseils de be.sustainable.be, mémento MAT.

d) Considérations relatives aux aménagements favorables à la faune :

- Limiter la pollution lumineuse autant que possible sur l'ensemble du site y compris pendant les chantiers. Le type d'éclairage extérieur choisi (pour les différentes infrastructures) doit être un éclairage de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les potentiels corridors écologiques.



- Fournir une description technique détaillée du type d'éclairage comprenant un plan reprenant tous les luminaires, le type d'armature, l'orientation du faisceau lumineux et leur puissance.
- Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres.
- En cas de travaux d'isolation et/ou de transformation, faire vérifier par un expert en biodiversité ou écologue (notamment aux moments appropriés de l'année), la présence de gîtes ou d'animaux protégés nécessitant des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques).
- En cas de découverte fortuite d'animaux protégés (mammifères, oiseaux, batraciens...), évacuer ces derniers vers un centre reconnu (les nids des espèces protégées sont également protégés).
- Ne pas prévoir d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1^{er} avril au 15 août.
- En cas d'abattage, conserver du bois mort des arbres abattus sur la parcelle (ex : souche, tronc « totem » ou grosses sections au sol...) autant d'habitats pour toute une diversité d'espèces.
- Renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords et par une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies.
- Privilégier les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations (aménagement paysager, toitures vertes, limites de parcelles, etc.) et ne pas planter d'espèces exotiques invasives.
- En cas de construction d'annexe ou d'extension du bâti, privilégier la végétalisation (semi) intensive des toitures, c'est-à-dire avec une épaisseur de substrat permettant une plus grande variété de plantations que celles des toitures vertes dites extensives (substrat < 10cm).
- Prévoir l'intégration au bâti de dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpances, etc. avec l'accompagnement d'un expert en biodiversité ou écologue.
- Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement.



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SINT-PIETERS-WOLUWE	RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE
BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN Gemeentelijk nummer Gewestelijk nummer	PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL Numéro communal Numéro régional
Afzonderlijke bundel Opgemaakt door de projectauteur Serge Peeters, stadsplanner en architect ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U, srl Terhulpensteenweg, 166, 27 - 1170 Brussel	Cahier séparé Dressé par l’auteur de projet Serge Peeters, urbaniste et architecte ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U, srl Chaussée de la Hulpe, 166, 27 – 1170 Bruxelles
De Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek op de zitting van In opdracht, De Gemeentesecretaris De Burgemeester,	Le Conseil Communal charge le Collège des Bourgmestre et Échevins de soumettre le projet de plan à l’enquête publique en séance du Par ordonnance, Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot In opdracht, De Gemeentesecretaris De Burgemeester,	Le Collège des Bourgmestre et Échevins certifie que le présent plan a été déposé à l’examen du public à la maison communale du au Par ordonnance, Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,
Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van In opdracht, De gemeentesecretaris De burgemeester,	Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du Par ordonnance, Le Secrétaire communal, Le Bourgmestre,
Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van De Minister-President	Vu pour être annexé à l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du Le Ministre-Président

