

## **RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONÉ (R.C.U.Z.)**

### **Portant sur le quartier « chaussée de Stockel – rue Konkel »**

Règlement approuvé par le Conseil communal en séance publique du 19/10/2015.

Ce règlement a été publié par voie d'affichage du 20/04/2016 au 04/05/2016 et peut être consulté au service de l'Urbanisme de l'Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert, chaussée de Stockel, 80, les lundi, mercredi et vendredi entre 8h et 12h.

Décision de l'autorité de tutelle : néant.

## **PRÉAMBULE**

### **§1<sup>er</sup> Généralités**

Un règlement communal d'urbanisme (RCU) est un ensemble de dispositions de police relatives essentiellement aux constructions élaboré au niveau communal. Il peut également concerner la voirie et l'urbanisme en général pour tout ce qui touche aux opérations matérielles de construction et aux actes et travaux assimilés.

Le présent RCU est « zoné », c'est-à-dire qu'il ne s'applique qu'à une partie du territoire communal, soit aux parcelles comprises entre la chaussée de Stockel et la rue Konkel, telles que reprises dans le périmètre défini au plan joint en annexe.

Le périmètre « chaussée de Stockel – rue Konkel » est plus précisément délimité à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessous.

Conformément à l'article 91, al. 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), les RCU portent sur les mêmes matières que celles pouvant être régies par les règlements régional d'urbanisme (RRU). Ils peuvent ainsi viser :

1. la salubrité, la conservation, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords ainsi que leur sécurité, notamment leur protection contre l'incendie et l'inondation ;
2. la qualité thermique et acoustique des constructions, les économies d'énergie et la récupération des énergies ;
3. la conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et de ses abords ;
4. la desserte des immeubles par des équipements d'intérêt général concernant notamment la distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, les télécommunications et l'enlèvement des immondices ;
5. les normes minimales d'habitabilité des logements ;
6. la qualité résidentielle et la commodité des circulations lentes, notamment par l'empêchement des bruits, poussières et émanations accompagnant l'exécution des travaux, et l'interdiction de ceux-ci pendant certaines heures et certains jours ;
7. l'accès des immeubles bâtis ou non, ou parties de ces immeubles accessibles au public, des installations et de la voirie, par les personnes à mobilité réduite ;
8. la sécurité de l'usage d'un bien accessible au public.

## §2 Hiérarchie des normes

En Région de Bruxelles-Capitale, l'aménagement du territoire est organisé par quatre niveaux de plans :

- deux niveaux de plans régionaux comprenant le Plan régional de développement (le « PRD ») qui donne des options et des lignes directrices pour le développement de l'espace régional et le Plan régional d'affectation du sol (le « PRAS ») qui détermine de manière réglementaire les affectations pour l'ensemble du territoire de la Région.
- deux niveaux de plans communaux comprenant les plans communaux de développement (le « PCD ») qui donne des options et des lignes directrices pour le développement communal et les plans particuliers d'affectation du sol (les « PPAS ») qui déterminent de manière réglementaire les affectations, des prescriptions et des options d'aménagement pour des portions du territoire communal.

Ces plans sont complétés par les règlements, selon deux niveaux hiérarchiques :

- Le Règlement régional d'urbanisme (« RRU ») ;
- Les règlements communaux d'urbanisme (« RCU »).

Afin d'éviter d'éventuels problèmes liés à des contradictions dans ces instruments urbanistiques, chaque plan et chaque règlement d'urbanisme se situent à une place spécifique au sein de la hiérarchie des normes. Cette hiérarchie se schématise comme suit :

1. PRD
2. PRAS
3. PCD
4. PPAS
5. RRU
6. RCU et RCU zoné.

Les RCU se situent ainsi au dernier échelon de la hiérarchie des normes en matière d'urbanisme : ils doivent donc respecter les normes supérieures qu'ils peuvent toutefois préciser, sans y porter atteinte.

Un RCU ne pourrait donc modifier, contrarier ou abroger les dispositions des règlements régionaux (RRU).

Le RCUZ est donc un document très précis qui s'adapte aux spécificités communales et locales en particulier.

## §3 Dérogation – Infraction

Conformément aux articles 153, § 2, et 155, § 2, du CoBAT, un permis peut être octroyé en dérogation aux prescriptions des règlements d'urbanisme et des règlements sur les bâtisses.

Les dérogations doivent bien entendu être valablement motivées et ne peuvent, en tout état de cause, être d'une ampleur telle qu'elles portent atteinte de manière fondamentale aux prescriptions du RCUZ.

Dans le cas où une infraction au RCUZ serait commise (exécution d'actes ou de travaux nécessitant un permis sans demande du permis, exécution d'actes ou de travaux non-conformes au RCUZ...), les sanctions à appliquer sont définies par le CoBAT dans les articles 300 à 313.

# **PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME ZONÉ (R.C.U.Z.)**

## **Portant sur le quartier « chaussée de Stockel – rue Konkel »**

### **CHAPITRE 1er : INTRODUCTION**

#### **ARTICLE 1 : Champ d'application**

Le présent règlement s'applique :

1. aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1er, alinéa 1er, du CoBAT (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
2. aux actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés à l'article 98, § 2 du CoBAT ;
3. aux actes et travaux visés à l'article 98, § 3 du CoBAT, pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis ;
4. aux permis de lotir visés aux articles 103 et 104 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

### **CHAPITRE II : GÉNÉRALITÉS**

#### **ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE**

Le présent règlement est applicable dans le périmètre repris au plan en annexe.

#### **ARTICLE 3 : OBJECTIFS URBANISTIQUES**

L'objectif du présent règlement est de contribuer à la préservation et à la valorisation urbanistique du périmètre considéré, en particulier selon les intentions suivantes :

- développer un lieu de résidence, bénéficiant des commerces et des équipements de proximité situés aux environs immédiats du périmètre couvert par le présent règlement ; néanmoins des commerces et des équipements d'intérêt collectif peuvent être autorisés complémentairement à la fonction principale de logement ;
- garantir l'intégration des constructions dans le cadre bâti en tenant compte des gabarits des constructions existantes autour du périmètre. De ce fait, le périmètre est divisé en deux zones : la zone A définie par les arrières des jardins des maisons situées avenue du Bleuet et rue Konkel et la zone B correspondant à la partie restante ;
- améliorer l'aspect paysager du site en prévoyant de nouvelles plantations en supplément de la mise en valeur de la zone verte du plan régional d'affectation du sol pour préserver la qualité en intérieur d'îlot ;
- limiter et équilibrer les incidences du projet sur la mobilité du quartier : le périmètre est accessible par deux accès carrossables différents ; l'un situé rue Konkel, l'autre chaussée de Stockel. Les deux accès carrossables ne communiquent pas entre eux, afin d'éviter toute circulation de transit.

## ARTICLE 4 : GLOSSAIRE

Au sens du présent règlement, les définitions à prendre en compte sont celles reprises au règlement régional d'urbanisme, au plan régional d'affectation du sol ou dans les arrêtés du gouvernement en vigueur au moment de l'adoption du présent RCUZ.

**Abords** : Zone contiguë à la construction et comprenant :

- a) la zone de recul ;
- b) la zone de retrait latéral, s'il échet ;
- c) la zone de cours et jardins.

**Alignement** : Limite entre la voie publique et les propriétés riveraines.

**Arbre à haute tige** : Arbre dont le tronc mesure au moins 0,40 m de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteint au moins 4 m.

**Balcon** : Etroite plate-forme à garde-corps devant une ou plusieurs baies.

**Front de bâtisse** : Plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement.

**Hauteur d'une construction** : La hauteur des constructions comprend les étages techniques, les étages en retrait et les installations techniques (y compris les ascenseurs).

**Ilot** : Ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles.

**Intérieur d'ilot** : Espace situé au-delà de 50 mètres de l'alignement.

**Immeuble** : sur une ou plusieurs parcelles cadastrales, ensemble des constructions et installations et de leurs abords et dont l'entrée principale est généralement identifiée par une seule adresse de police.

**Lucarne** : Ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical. Les lucarnes peuvent être de plusieurs types : lucarne à versant, lucarne-pignon, lucarne rentrante, etc.

**Mur acrotère** : Mur situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse destiné à constituer des rebords ou des garde-corps.

**Oriel** : Avant-corps fermé formant saillie sur la façade et en surplomb sur la hauteur d'un ou plusieurs niveaux.

**Pleine terre** : Zone libre de toute construction, y compris en sous-sol.

**Surface perméable** : surface qui permet le passage naturel d'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus des constructions en sous-sol.

**Zone de cours et jardins** : Partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral.

**Zone de recul** : Partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse.

**Zone de retrait latéral** : Partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardin et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain.

## **CHAPITRE III : CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

### **SECTION 1 : IMPLANTATION, HAUTEUR ET GABARITS**

#### **ARTICLE 5 : IMPLANTATION ET PROFONDEUR**

**5. 1.** La profondeur maximale des constructions hors sol est de 17 mètres entre nus extérieurs des façades.

**5. 2.** En tout point, la distance minimale à respecter par rapport aux limites du périmètre pour la construction d'un immeuble est de 15 mètres hors-sol, sauf cas particuliers envisagés à l'article 5.3.

Des balcons en saillie par rapport à la façade sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 2 mètres.

Des oriels en saillie par rapport à la façade sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 1 mètre et que leur largeur totale soit inférieure à 1/3 de la largeur de la façade.

**5. 3.** En cas de construction le long de la chaussée de Stockel :

- les façades avant sont implantées 8 mètres en recul de l'alignement ;
- la zone de retrait latéral est de minimum 5m par rapport au périmètre sur une profondeur de 25 mètres maximum à partir du front de bâtisse, au-delà elle varie de 10 à 15 mètres, selon le plan joint en annexe.

**5. 4.** Le P/S pour le périmètre est de maximum 1,5.

#### **ARTICLE 6 : GABARITS, HAUTEURS DES FAÇADES ET TOITURES**

**6. 1.** Les hauteurs maximales des façades sont définies en termes de nombre de niveaux jusqu'en dessous des corniches (3, 20 mètres maximum par niveau).

Le nombre de niveaux est indiqué au plan joint en annexe et varie selon la déclivité du terrain existant et selon les gabarits des constructions existantes jouxtant le périmètre.

Le plancher du rez-de-chaussée de l'immeuble à front de la chaussée de Stockel est situé à une hauteur de 1 mètre maximum mesurée au milieu de la façade de l'immeuble à partir du niveau du trottoir.

Des murs acrotères servant de garde-corps de terrasses sont autorisés au-dessus du dernier niveau.

La hauteur des constructions ne dépasse pas la hauteur totale des immeubles rue Konkel « Jardins de la Woluwe ».

**6. 2.** Au-delà des corniches, deux niveaux en toiture peuvent être réalisés pour autant :

- soit qu'ils s'intègrent dans un volume dont le gabarit est déterminé par un plan dressé à 45° par rapport au front de bâtisse et à partir du dessus de la corniche par rapport au plan horizontal supérieur du dernier niveau, soit qu'ils présentent un recul de minimum 1,50 mètre par rapport aux façades du dernier niveau ;
- qu'un seul niveau soit habitable.

**6. 3.** Les toitures sont plates, inclinées ou arrondies et des lucarnes sont autorisées. Les toitures à la Mansard sont interdites. Les toitures plates non accessibles d'un seul tenant d'une surface supérieure à 20m<sup>2</sup> sont verdurisées.

## **SECTION 2 : GESTION DES EAUX PLUVIALES**

### **ARTICLE 7 : CITERNE ET BASSIN D'ORAGE**

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne de dimensions minimales de 33 litres par m<sup>2</sup> de surface de toitures en projection horizontales.

Toutes les eaux de pluie recueillies sont dirigées vers des citernes qui alimentent au minimum un robinet accessible depuis les communs pour chaque immeuble pour l'arrosage des espaces communs.

Le réseau d'égouttage de toute construction développant plus de 300m<sup>2</sup> de surface imperméable doit comporter un dispositif faisant office de bassin d'orage, dont la contenance est d'au moins 16,2 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméable desservie et dont l'écoulement hormis le trop-plein, présente un diamètre de 0,05 mètre.

## **SECTION 3 : PARKINGS ET LOCAUX EN SOUS-SOL**

### **ARTICLE 8 : PARKINGS, ACCES AUX PARKINGS ET PARKINGS RESIDENTS ET VISITEURS**

**8. 1.** Tout immeuble comprend des emplacements de parcage couverts en sous-sol directement accessibles pour partie depuis la chaussée de Stockel et pour partie depuis la rue Konkel, sans qu'aucune liaison ne soit permise entre les deux parties.

La circulation à l'air libre des véhicules n'est pas autorisée en intérieur d'îlot, excepté pour les déménagements, l'entretien, les véhicules de secours et d'incendie, et le parking pour visiteurs tel que décrit au 8. 3.

Côté « chaussée de Stockel », un accès direct depuis la chaussée est prévu vers un parking en sous-sol.

Côté « rue Konkel », la rampe d'accès au parking en sous-sol se situe au-delà des 50m depuis l'alignement de la rue Konkel.

**8. 2.** Tout immeuble comporte au minimum 1,2 emplacement et au maximum 2 emplacements de parking par logement.

**8. 3.** Au-delà des emplacements de parcage à prévoir pour les résidents, deux parkings visiteurs de 10 emplacements chacun dont un est réalisé côté chaussée de Stockel et l'autre côté rue Konkel. Côté rue Konkel, le parking visiteurs est aménagé dans la zone située entre 35 et 70 mètres au-delà de l'alignement.

### **ARTICLE 9 : LOCAUX DESTINES AUX POUBELLES**

En plus des locaux à prévoir pour le tri sélectif des déchets et à réaliser en sous-sol ou dans les bâtiments directement accessibles depuis les appartements, le périmètre comporte un aménagement couvert extérieur pour l'entreposage temporaire des poubelles et conteneurs de déchets, tant du côté « chaussée de Stockel » que du côté « rue Konkel », répondant aux prescriptions de Bruxelles-Propreté afin d'éviter tout encombrement de l'espace public le jour des enlèvements.

Cet aménagement est de qualité architecturale et régulièrement entretenu.

## **ARTICLE 10 : LOCAUX POUR VÉLOS ET VOITURES D'ENFANTS**

En plus des locaux exigés pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants, au moins un parking pour vélos à l'air libre pourvu d'une toiture est réalisé à proximité des accès aux immeubles.

Cet aménagement est de qualité architecturale et régulièrement entretenu.

## **ARTICLE 11 : CAVES**

Tout projet prévoit par logement au moins une cave fermée de minimum 3m<sup>2</sup>.

## **SECTION 4 : ABORDS ET AMÉNAGEMENT DES JARDINS**

### **ARTICLE 12 : AMÉNAGEMENT DE LA ZONE DE REcul**

**10. 1.** La zone de recul est aménagée en jardinets et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires aux entrées des immeubles tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pente d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouvertes de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garages. Elle est régulièrement entretenue. Les arbres à haute tige y sont interdits.

**10. 2.** La végétation est un complément à la façade et ne peut pas la masquer en totalité.

### **ARTICLE 11 : AMÉNAGEMENT DES JARDINS**

#### **11. 1. Généralités**

La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface, hors zone verte du plan régional d'affectation du sol. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.

L'aménagement paysager vise notamment à préserver l'intimité des futurs occupants ainsi que celle du voisinage.

Les arbres à haute tige sont plantés de manière à laisser une distance d'au moins 2 mètres du périmètre.

Toute demande de permis d'urbanisme relative à un projet de construction est accompagnée d'un plan paysager.

#### **11. 2. Aménagement et implantation des jardins**

Les jardins se divisent en trois parties :

- les parties à jouissance privative, délimitées clairement et conservant leur intimité grâce aux haies taillées ;
- les parties communes, clôturées et à usage exclusif par les copropriétaires ;
- les zones de circulation piétonnes et celles pour les véhicules de secours, d'incendie, de déménagements et d'entretien.

Une promenade piétonne accessible par les personnes à mobilité réduite est prévue entre la chaussée de Stockel et la rue Konkel.

Les essences des arbres s'associent à l'image et à l'échelle d'un « parc ». En plus des arbres existants maintenus, de nouveaux arbres et arbustes sont plantés. Les arbres à haute tige existants situés en dehors des zones de construction projetées sont préservés ou font l'objet d'une replantation en cas d'abattage.

Les constructions en sous-sol sont, soit recouvertes d'une couche de terre arable de 0,60m au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagées en terrasse. Un système assure le bon drainage du sol.

### **11. 3. Clôtures et haies**

Dans les zones de cours et jardins, pour maintenir des qualités végétales d'intérieurs d'îlots, les clôtures mitoyennes à l'intérieur du périmètre sont constituées de haies vives qui peuvent être doublées et séparées par un grillage métallique. Les haies ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les haies ont une hauteur de 1,20 mètre minimum au moment de la plantation.

## **ARTICLE 12 : ZONE DE LOISIRS**

Le périmètre comprend une zone de loisirs extérieure, sécurisée et clôturée pour les enfants et un espace de vie commun intérieur pour des réceptions, des fêtes, etc...

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 13 : CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT**

La conformité d'un projet au présent règlement ne permet pas de préjuger ni de sa conformité au bon aménagement des lieux, apprécié par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme, ni de sa conformité aux autres normes, lois et règlements en vigueur.

### **ARTICLE 14 : ENTRÉE EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement entrent en vigueur dès la parution au Moniteur Belge.