

REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME

TITRE I^{er}. — Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Table des matières

CHAPITRE I^{er}. — Généralités

CHAPITRE II. — Implantation et gabarit

Section 1^{re}. — Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté*Section 2.* — Implantation et gabarit des constructions isolées

CHAPITRE III. — Rez-de-chaussee, façade

CHAPITRE IV. — Abords

CHAPITRE V. — Raccordements

CHAPITRE VI. — Dispositions finales

CHAPITRE I^{er}. — GénéralitésArticle 1^{er}

Champ d'application

§ 1^{er}. Le présent titre s'applique à l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 2. Le présent titre s'applique :

1° aux actes et travaux visés à l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

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 84, § 2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

§ 3. Le présent titre ne s'applique pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification majeure à celle-ci.

Article 2
Définitions

Au sens du présent titre, on entend par :

1. 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,

2. annexe contiguë : construction présentant un caractère accessoire par rapport à la construction principale, totalement ou partiellement en contact avec celle-ci,

3. alignement : limite entre la voie publique et les propriétés privées ou publiques,

4. antenne : dispositif d'émission ou de réception des ondes radio-électriques, y compris les antennes paraboliques,

5. balcon : étroite plate-forme à garde-corps devant une ou plusieurs baies,

6. construction en mitoyenneté : construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale,

7. construction d'about : construction n'ayant qu'un mur mitoyen,

8. construction hors sol : partie de la construction visible à partir du niveau du sol, en ce compris les terrasses et autres revêtements imperméables,

9. construction isolée : construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne,

10. construction voisine : construction située sur le terrain jouxtant le terrain concerné,

11. corniche : ouvrage destiné à recueillir les eaux, situé en surplomb, le long de la limite supérieure de la façade avant, ou, à défaut d'un tel ouvrage, la ligne horizontale située à l'intersection du plan formé par la façade avant et du plan formé par la toiture,

GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

TITEL I. — Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK I. — Algemeen

HOOFDSTUK II. — Vestiging en bouwprofiel

Afdeling 1. — Vestiging en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken*Afdeling 2.* — Vestiging en bouwprofiel van vrijstaande bouwwerken

HOOFDSTUK III. — Benedenverdieping, gevel

HOOFDSTUK IV. — Naaste omgeving

HOOFDSTUK V. — Nutsvoorzieningen

HOOFDSTUK VI. — Slotbepalingen

HOOFDSTUK I. — Algemeen

Artikel 1

Toepassingsgebied

§ 1. Deze titel is van toepassing op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 2. Deze titel is van toepassing :

1° op de handelingen en werken bedoeld in artikel 84, § 1, eerste lid, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

2° op de handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, zoals bedoeld in artikel 84, § 2, van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.

§ 3. Deze titel is niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk in zoverre zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en in zoverre zij dit niet aanzienlijk wijzigen.

Artikel 2
Definities

In deze titel verstaat men onder :

1. naaste omgeving : gebied langs het bouwwerk en dat bestaat uit :

- a) de inspringstrook,
- b) desgevallend de zijdelingse inspringstrook,
- c) de koeren en tuinen,

2. aanpalend bijgebouw : bouwwerk dat hoort bij het hoofdbouwwerk en er helemaal of gedeeltelijk mee verbonden is,

3. rooilijn : grens tussen de openbare weg en de private of openbare eigendommen,

4. antenne : toestel voor het uitzenden of ontvangen van radio-elektrische golven, met inbegrip van de schotelantennes,

5. balkon : smal platform met borstwering voor één of meerdere gevelopeningen,

6. mandelig bouwwerk : bouwwerk met minstens één muur die op of tegen een zijdelingse mandelige grens staat,

7. driegevelbouwwerk : bouwwerk met één enkele mandelige muur,

8. bovengronds bouwwerk : gedeelte van het bouwwerk dat zichtbaar is vanaf het grondniveau, met inbegrip van de terrassen en andere ondoorlaatbare bedekking,

9. vrijstaand bouwwerk : bouwwerk waarvan geen enkele gevelmuur gebouwd is op of tegen een mandelige grens,

10. naastliggend bouwwerk : bouwwerk op het terrein grenzend aan het desbetreffend terrein,

11. daklijst : constructie voor de opvang van regenwater hangend over de hele voorgevel of, bij gebrek aan een dergelijke constructie, de horizontale lijn op het snijpunt van het vlak gevormd door de voorgevel en het vlak gevormd door het dak,

12. étage technique : partie d'étage en recul utilisé pour abriter des installations techniques et non habitable ou non utilisable pour la fonction principale de la construction,

13. façade-pignon : façade à rue située dans le plan perpendiculaire au faite d'une toiture à versants,

14. front de bâtisse : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui est dressé en recul par rapport à l'alignement,

15. îlot : ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles,

16. limite mitoyenne : limite constituée par le plan vertical séparant deux propriétés,

17. 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,

18. oriel : avant-corps fermé formant saillie sur la façade et en surplomb sur la hauteur de plusieurs niveaux,

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

20. retrait latéral : distance séparant le côté latéral de la construction de la limite du terrain,

21. rez-de-chaussée aveugle : étage situé au même niveau que la rue et dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture,

22. terrain : parcelle ou ensemble de parcelles cadastrées ou non appartenant à un même propriétaire,

23. terrain d'angle : terrain se trouvant à l'intersection de plusieurs voies publiques,

24. terrain voisin : le ou les deux terrains contigus au terrain considéré, situés, par rapport à la voie publique, de part et d'autre de celui-ci,

25. zone de recul : partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse,

26. zone de cours et jardins : partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul.

CHAPITRE II. — *Implantation et gabarit*

Section 1^{re}. — *Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté*

Article 3 Implantation

§ 1^{er}. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.

§ 2. Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé.

Article 4 Profondeur

§ 1^{er}. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

— ne dépasse pas plus de 3 mètres la profondeur de la construction voisine la moins profonde, à moins de respecter un retrait latéral de 3 mètres au moins;

— ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde;

12. technische verdieping : inspringend gedeelte van een verdieping dat niet bewoonbaar is of onbruikbaar voor de hoofdfunctie van het bouwwerk, maar waar technische voorzieningen ondergebracht zijn,

13. topgevel : gevel aan de straatkant die loodrecht staat op de nok van een dak met schilden,

14. bouwlijn : hoofdvlak gevormd door alle voorgevels van de bouwwerken en dat kan inspringen ten opzichte van de rooilijn,

15. huizenblok : geheel van al dan niet bebouwde terreinen, dat begrensd is door verkeerswegen in de open lucht of natuurlijke grenzen,

16. mandelige grens : grens bestaande uit het vertikaal vlak dat twee eigendommen scheidt,

17. dakkapel : constructie die uitsteekt in een hellend dak en die de ventilatie en de verlichting toelaat via rechtopstaande openingen,

18. erker : gesloten uitsprong die uitsteekt op de gevel en die hangt over verschillende niveaus,

19. doorlaatbare oppervlakte : oppervlakte die regenwater op een natuurlijke wijze laat doordringen in de bodem, met uitzondering van de oppervlakten boven ondergrondse bouwwerken,

20. zijdelingse insprong : afstand tussen de zijkant van het bouwwerk en de grens van het terrein,

21. blinde benedenverdieping : verdieping die gelegen is op straat-hoogte en waarvan de geveloppervlakte minder dan 20 % gevel-openingen telt of andere openingen zoals toegangs- of garagepoorten, met uitzondering van de omheiningmuren,

22. terrein : perceel of het geheel van percelen al dan niet opgenomen in het kadaster en dat van dezelfde eigenaar is,

23. hoekterrein : terrein gelegen op de kruising van meerdere openbare wegen,

24. naastliggend terrein : het terrein of de twee terreinen die palen aan het desbetreffend terrein en die, ten opzichte van de openbare weg, aan weerszijden van dit terrein gelegen zijn,

25. inspringstrook : tussen de rooilijn en de bouwlijn gelegen deel van het terrein,

26. koeren en tuinen : het onbebouwde of nog niet-bebouwde bovengronds gelegen gedeelte van het terrein, de inspringstrook niet inbegrepen.

HOOFDSTUK II. — *Vestiging en bouwprofiel*

Afdeling 1. — *Vestiging en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken*

Artikel 3 Vestiging

§ 1. Langs de zijde van de openbare weg wordt de gevel van het bouwwerk geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn.

§ 2. Langs de zijkanten van het terrein wordt het bouwwerk geplaatst op of tegen de mandelige grens, behalve wanneer het naastliggend bouwwerk inspringt ten opzichte van deze grens of wanneer een zijdelingse insprong is opgelegd.

Artikel 4 Diepte

§ 1. Op de benedenverdieping voldoet de bovengrondse maximum-diepte van het mandelig bouwwerk aan de volgende twee voorwaarden :

1° niet dieper zijn dan drie vierde van de langs de middenas van het terrein gemeten terreindiepte, de inspringstrook niet inbegrepen;

2° a) wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn, mag het bouwwerk :

— niet meer dan 3 meter dieper liggen dan het minst diepe naastliggend bouwwerk, tenzij een zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt;

— niet dieper liggen dan het diepst naastliggend bouwwerk;

b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas plus de trois mètres la profondeur de la construction voisine, à moins de respecter un retrait latéral de 3 mètres au moins;

c) lorsqu'aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique.

§ 2. Au niveau des étages, la profondeur de la ou des constructions voisines est mesurée au niveau du plancher de l'étage de la construction considérée.

§ 3. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

La construction en sous-sol est recouverte d'une couche de terre arable de 0,30 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol.

§ 4. Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1^{er}, 2°; §§ 2 et 3, du présent article.

§ 5. Les croquis n° 1 à 3 repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent article.

Article 5 Hauteur de la façade avant

§ 1^{er}. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré, dans la même rue, ou à défaut, sur le pourtour du même îlot.

Ces constructions voisines ou proches sont dénommées ci-après « les constructions de référence », et la hauteur de leur façade avant, « les hauteurs de référence ».

Les mesures s'effectuent depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la limite inférieure de la corniche.

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

- 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse;
- 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.

§ 2. Sans préjudice de l'article 6, une façade - pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée.

Article 6 La toiture

§ 1^{er}. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de trois mètres le profil mitoyen le plus bas de la toiture des constructions de référence visées à l'article 5;

2° ne pas dépasser le profil mitoyen le plus haut de la toiture des constructions de référence visées à l'article 5.

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la condition visée à l'alinéa 1^{er} s'applique.

b) wanneer slechts één van de naastliggende terreinen is bebouwd, mag het bouwwerk niet meer dan 3 meter dieper liggen dan het naastliggend bouwwerk, tenzij een zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt;

c) wanneer geen van de naastliggende terreinen bebouwd is of wanneer de diepte van het (de) naastliggend(e) bouwwerk(en) ongewoon klein is ten opzichte van die van de andere bouwwerken in de straat, is enkel de voorwaarde bedoeld in 1°, van toepassing.

§ 2. Voor de bovenverdiepingen wordt de diepte van het (of de) naastliggend(e) bouwwerk(en) gemeten ter hoogte van de vloer van de bovenverdieping van het desbetreffend bouwwerk.

§ 3. Voor de kelder wordt de ondergrondse maximumdiepte van het bouwwerk bepaald overeenkomstig de regels voorgeschreven in artikel 13.

Het ondergronds bouwwerk wordt bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,30 meter over de hele oppervlakte die bovengronds niet bebouwd is.

§ 4. Op een hoekterrein wordt de maximumdiepte van het mandelig bouwwerk bepaald op grond van de regels van voornoemde § 1, 2°, §§ 2 en 3, van dit artikel.

§ 5. Schetsen nrs. 1 tot 3 die zijn gevoegd in bijlage 1 van deze titel illustreren dit artikel.

Artikel 5 Hoogte van de voorgevel

§ 1. De hoogte van de voorgevel wordt vastgesteld rekening houdend met de hoogte van de voorgevel van de twee naastliggende bouwwerken of, wanneer er geen naastliggende bouwwerken zijn, van de twee dichtstbijgelegen bouwwerken langs weerszijden gelegen van het desbetreffend terrein in dezelfde straat of zoniet, in de omtrek van hetzelfde huizenblok.

Deze naastliggende of dichtbijgelegen bouwwerken worden hierna « referentie-bouwwerken » genoemd en de hoogte van de voorgevel ervan « referentie-hoogten ».

De metingen gebeuren vanaf de gemiddelde stoephoogte tot aan de onderkant van de daklijst.

De hoogte van de voorgevel van het mandelig bouwwerk mag niet :

- 1° lager zijn dan de laagste referentie-hoogte;
- 2° hoger zijn dan de hoogste referentie-hoogte.

Wanneer de hoogte van de voorgevel van beide referentie-bouwwerken ongewoon laag is ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de voorgevel van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebrek hieraan, van het huizenblok, wordt deze hoogte vastgesteld op basis van deze gemiddelde hoogte.

Er moet een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de bouwwerken met verschillende hoogte.

§ 2. Onverminderd artikel 6, mag een topgevel hoger zijn dan de hoogste referentie-hoogte.

Artikel 6 Het dak

§ 1. Het dak voldoet aan de volgende voorwaarden :

1° het laagste mandelig dakprofiel van de in artikel 5 bedoelde referentie-bouwwerken met niet meer dan drie meter overschrijden;

2° het hoogste mandelig dakprofiel van de in artikel 5 bedoelde referentie-bouwwerken niet overschrijden.

Wanneer het laagste referentie-bouwwerk ongewoon laag is ten opzichte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebrek hieraan, ten opzichte van de bouwwerken in hetzelfde huizenblok, is enkel de voorwaarde van het eerste lid van toepassing.

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1^{er} ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol.

Les croquis n° 4 et 5 repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent paragraphe.

§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1^{er} peut être dépassé de 3 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

§ 3. La hauteur de la toiture visée au § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans les constructions.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit résultant de l'application des articles 4, 5 et 6, moyennant le respect des conditions suivantes :

1° les souches de cheminée et de ventilation, occupent moins de 3 % de la superficie de la toiture;

2° sauf prescription légale ou réglementaire contraire, le dépassement est limité, pour les souches de cheminée et de ventilation et les antennes, à trois mètres;

3° ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la toiture.

Section 2. — Implantation et gabarit des constructions isolées

Article 7 Implantation

§ 1^{er}. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction isolée doit être déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

La construction en sous-sol est recouverte d'une couche de terre arable de 0,30 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol.

Article 8 Hauteur

§ 1^{er}. Les constructions ne dépassent pas, en hauteur, 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.

§ 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 3 m maximum pour permettre la construction de lucarnes.

§ 3. La hauteur des constructions comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans les constructions.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit résultant du § 1^{er}, moyennant le respect des conditions suivantes :

1° les souches de cheminée et de ventilation occupent moins de 3 % de la superficie de la toiture;

2° sauf prescription légale ou réglementaire contraire, le dépassement est limité, pour les souches de cheminée et de ventilation et les antennes, à trois mètres;

3° ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la toiture.

Wanneer beide referentie-bouwwerken ongewoon laag zijn ten opzichte van de andere bouwwerken in dezelfde straat of, bij gebrek hieraan, in hetzelfde huizenblok, zijn de twee voorwaarden van het eerste lid niet van toepassing. In dit geval houdt het mandelige bouwwerk rekening met de gemiddelde hoogte van de mandelige dakprofielen in de straat of, bij gebrek hieraan, in het huizenblok.

Er moet een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de naastliggende bouwwerken met verschillende hoogte.

Wanneer het om een steile straat gaat, wordt rekening gehouden met de hoogteverschillen die voortkomen uit het oneffen karakter van de bodem.

Schetsen nrs. 4 en 5 die zijn gevoegd in bijlage 1 van deze titel illustreren deze paragraaf.

§ 2. De in § 1 vastgestelde dakhoogte mag met maximum 3 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen.

§ 3. De in § 1 vastgestelde dakhoogte omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van liften; deze zijn in de bouwwerken opgenomen.

Enkel de schoorstenen of de ventilatiekappen en de antennes mogen de met toepassing van artikelen 4, 5 en 6 opgelegde bouwprofielen overschrijden op voorwaarde dat :

1° de schoorstenen en ventilatiekappen minder dan 3 % van de dakoppervlakte beslaan;

2° behoudens tegengesteld wettelijk of reglementair voorschrift, de overschrijding voor de schoorstenen, de ventilatiekappen en de antennes beperkt is tot drie meter;

3° de plaatsing van deze elementen zo min mogelijk de esthetiek van het dak aantast.

Afdeling 2. — Vestiging en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken

Artikel 7 Vestiging

§ 1. Het bovengronds bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met het bouwprofiel van de omringende bouwwerken, met het eigen bouwprofiel en met de blijvende bezonning van de naastliggende terreinen.

§ 2. De maximale ondergrondse diepte van het vrijstaand bouwwerk wordt, op kelderniveau, vastgelegd overeenkomstig de regels bedoeld in artikel 13.

Het ondergronds bouwwerk wordt bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,30 meter en dit over de hele oppervlakte die bovengronds niet bebouwd is.

Artikel 8 Hoogte

§ 1. De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de bouwwerken die zich bevinden op de terreinen rond het desbetreffend terrein, zelfs indien al deze terreinen door één of meerdere wegen worden doorkruist.

§ 2. De dakhoogte mag met maximum 3 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen.

§ 3. De hoogte van de bouwwerken omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van liften; deze zijn in de bouwwerken opgenomen.

Enkel de schoorstenen of de ventilatiekappen en de antennes mogen het in § 1 opgelegde bouwprofiel overschrijden op voorwaarde dat :

1° de schoorstenen en ventilatiekappen minder dan 3 % van de dakoppervlakte beslaan;

2° behoudens tegengesteld wettelijk of reglementair voorschrift, de overschrijding voor de schoorstenen, de ventilatiekappen en de antennes beperkt is tot drie meter;

3° de plaatsing van deze elementen zo min mogelijk de esthetiek van het dak aantast.

CHAPITRE III. — *Rez-de-chaussée, façades*

Article 9

Rez-de-chaussée commerciaux et rez-de-chaussée aveugles

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.

Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf dans les cas suivants :

1° lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants;

2° lorsque l'exploitant établit qu'il occupe les étages pour son logement;

3° dans le cas de la transformation d'un immeuble existant, lorsque la création d'un accès distinct porte préjudice à la conception architecturale du rez-de-chaussée.

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

Article 10

Éléments en saillie sur la façade

§ 1^{er}. Les éléments en saillie sur la façade ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.

Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 12 cm sur les 2,5 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au delà.

Les auvents destinés à abriter les vitrines commerciales peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 2, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,10 mètres du niveau du trottoir.

Le présent paragraphe ne s'applique pas au placement de publicités ou d'enseignes.

§ 2. Les balcons, terrasses et oriels s'inscrivent dans un plan partant de la limite mitoyenne, tracé à 45° par rapport à la façade.

La surface totale projetée des oriels, balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la surface totale de la façade.

§ 3. Lorsque le front de bâtisse est situé à l'alignement, les tuyaux de descente des eaux pluviales sont intégrés dans l'épaisseur de la façade. Lorsque ces tuyaux sont apparents, ils sont munis d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur.

CHAPITRE IV. — *Abords*

Article 11

Aménagement et entretien des zones de recul

§ 1^{er}. La zone de recul est aménagée en jardinet et est plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement zoné ne l'autorise et n'en détermine les conditions.

La zone de recul est régulièrement entretenue.

Article 12

Aménagement 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.

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.

HOOFDSTUK III. — *Benedenverdieping, gevels*

Artikel 9

Commerciële en blinde benedenverdiepingen

De inrichting van de commerciële benedenverdiepingen mag de bewoning van de bovenverdiepingen niet in de weg staan.

Een aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar deze verdiepingen is verplicht, behalve :

1° wanneer de gevelbreedte minder dan 6 strekkende meter bedraagt;

2° wanneer de uitbater bewijst dat hij de verdiepingen als woning gebruikt;

3° bij verbouwing van een bestaand gebouw, wanneer de aanleg van een aparte ingang afbreuk doet aan de architectuur van de benedenverdieping.

Blinde benedenverdiepingen zijn verboden.

Artikel 10

Uitsprongen aan de gevel

§ 1. Uitsprongen aan de gevel mogen geen gevaar opleveren voor voorbijgangers noch hinder veroorzaken voor de burelen.

Ten opzichte van de bouwlijn steken de uitsprongen aan de gevel niet meer dan 12cm uit over de eerste 2,5 meter gevelhoogte en één meter daarboven.

De luifels ter bescherming van winkeluitstalramen mogen, ten opzichte van de bouwlijn, verder uitsteken dan de grens bedoeld in het tweede lid, voor zover deze minstens 2,10 meter boven het niveau van het voetpad hangen.

Deze paragraaf is niet van toepassing op de plaatsing van reclame of uithangborden.

§ 2. De balkons, terrassen en erkers passen in een vlak vanaf de mandelige grens, dat een hoek van 45° ten opzichte van de gevel beschrijft.

De totaal geplande oppervlakte van de erkers, balkons en terrassen is kleiner dan 2/3 van de totale geveloppervlakte.

§ 3. Wanneer de bouwlijn op de rooilijn ligt, zitten de regenpijpen vervat in de gevel. Wanneer deze regenpijpen zichtbaar zijn, zijn ze voorzien van een uitloopbuis van minstens 1 meter hoog.

HOOFDSTUK IV. — *Naaste omgeving*

Artikel 11

Inrichting en onderhoud van de inspringstroken

§ 1. De inspringstrook wordt ingericht als tuintje en ligt in beplante teelaarde. Er mogen geen bouwwerken op staan, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of hellingen.

Ze mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen, behalve voor de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten, tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een gezonde verordening dit toelaat en er de voorwaarden van bepaalt.

De inspringstrook wordt regelmatig onderhouden.

Artikel 12

Inrichting van de inspringstroken en tuinen

De inrichting van koeren en tuinen heeft tot doel het groen uitzicht kwantitatief en kwalitatief te verbeteren.

De installaties voor de inrichting van deze gebieden, zoals tuinhuisjes, banken, schommels, standbeelden of andere decoratieve of sier-elementen zijn toegelaten.

Article 13
Maintien d'une surface perméable

La zone de recul et la zone de cours et jardins comportent ensemble une surface perméable au moins égale à 50 % de leur surface cumulée.

Cette surface perméable est en pleine terre, plantée ou recouverte de matériaux perméables.

L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins est néanmoins autorisée, pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites et si les conditions d'exposition l'exigent.

Article 14
Clôture du terrain non bâti

§ 1^{er}. Le terrain non bâti contigu à une voie publique et qui, soit est entouré de terrains bâtis, soit se situe dans un îlot dans lequel la surface des terrains bâtis occupe plus des trois quarts de la surface de l'îlot, est fermé à l'alignement ou au front de bâtisse par une clôture qui réunit les conditions suivantes :

- 1° être solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité;
- 2° avoir au minimum 2 m de hauteur;
- 3° présenter un relief dissuadant l'affichage;
- 4° ne pas présenter un danger pour les passants;
- 5° être munie d'une porte d'accès s'ouvrant vers le terrain.

L'obligation de clôture n'est pas applicable aux terrains non bâtis aménagés en espace accessible au public.

§ 2. La clôture est régulièrement entretenue.

CHAPITRE V. — *Raccordements*

Article 15
Raccordement des constructions

Dans le cas de nouvelles constructions, le raccordement, notamment aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, à l'eau, au gaz et aux égouts ainsi que le passage des câbles ou tuyaux destinés à ceux-ci sont réalisés de manière non apparente.

Lorsque le respect de l'alinéa 1^{er} est techniquement impossible, le raccordement peut se faire par l'intermédiaire de tubages en attente intégrés dans la structure et faisant partie de la construction.

Article 16
Collecte des eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement de toutes les surfaces imperméables, des toitures, des cours, des fonds d'aéras, des soupiraux, des terrasses et des aires de stationnement sont récoltées et conduites vers le réseau d'égouttage.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'un système de stockage des eaux pluviales est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau égouts.

CHAPITRE VI. — *Dispositions finales*

Article 17
Conformité d'un projet au présent règlement

La conformité d'un projet de construction au présent règlement ne préjuge pas de sa conformité au bon aménagement des lieux et de sa conformité aux autres lois et règlements en vigueur.

Artikel 13
Behoud van een doorlaatbare oppervlakte

De inspringstrook en het gebied voor koeren en tuinen bestaan samen voor minstens 50 % uit doorlaatbare oppervlakte.

Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit teelaarde en is beplant of bedekt met doorlaatbare materialen.

Het gebied voor koeren en tuinen mag evenwel volledig ondoorlatend zijn om hygiënische redenen, indien de omvang ervan verkleind wordt en indien de blootstelling dit vereist.

Artikel 14
Omheining van het onbebouwd terrein

§ 1. Het onbebouwd terrein grenzend aan een openbare weg en dat ofwel omringd is door bebouwde terreinen, ofwel gelegen is in een huizenblok dat voor meer dan drievierde bebouwd is, is langs de rooi- of bouwlijn afgesloten door een omheining die voldoet aan de volgende voorwaarden :

- 1° stevig in de grond bevestigd zijn met het oog op stabiliteit;
- 2° minstens 2 m hoog zijn;
- 3° een reliëf hebben dat het aanplakken ontraadt;
- 4° geen gevaar vormen voor de voorbijgangers;
- 5° een toegangspoort hebben die naar het terrein toe opengaat.

Omheiningen zijn niet verplicht voor onbebouwde terreinen die zijn ingericht als voor het publiek toegankelijke ruimte.

§ 2. De omheining wordt regelmatig onderhouden.

HOOFDSTUK V. — *Nutsvoorzieningen*

Artikel 15
Nutsvoorzieningen van de bouwwerken

Bij nieuwbouw mag de aansluiting op de nutsvoorzieningen, onder meer op de netwerken voor telefoon, electriciteit, kabeltelevisie, water, gas en riolering, alsook het leggen van kabels en leidingen hiervoor, niet zichtbaar zijn.

Indien het technisch onmogelijk is de in het eerste lid bedoelde voorschriften na te leven, mag de aansluiting verricht worden door middel van een wachtbuis die is ingewerkt in de structuur en deel uitmaakt van het bouwwerk.

Artikel 16
Opvang van regenwater

Het regenwater afkomstig van alle ondoorlaatbare oppervlakken, daken, koeren, bodems van verluchtingskokers, keldergaten, terrassen en parkeerzones wordt opgevangen en afgevoerd naar de riolering.

Bij nieuwbouw kan een systeem voor de opslag van regenwater verplicht worden om meer bepaald een overbelasting van de riolering te vermijden.

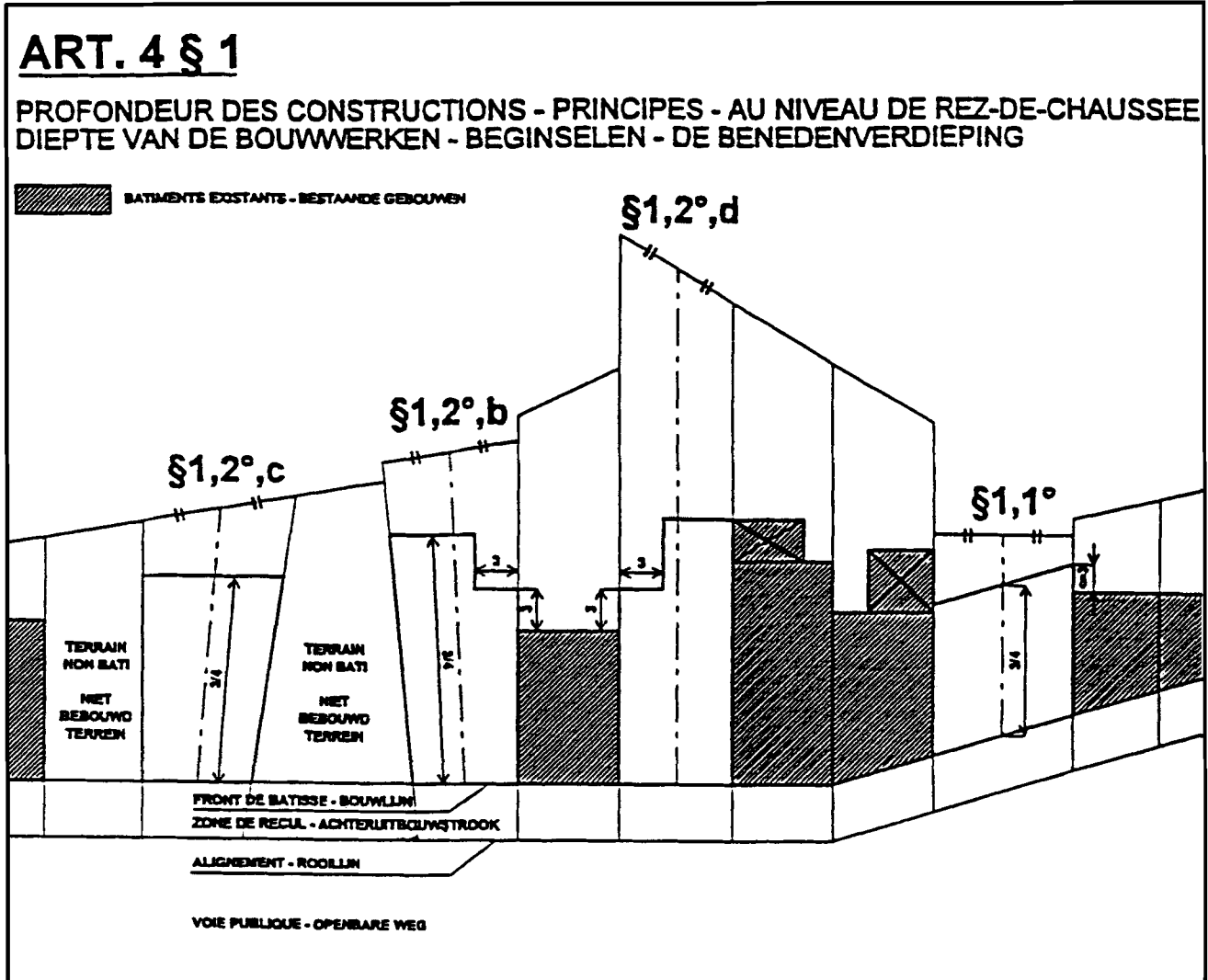
HOOFDSTUK VI. — *Slotbepalingen*

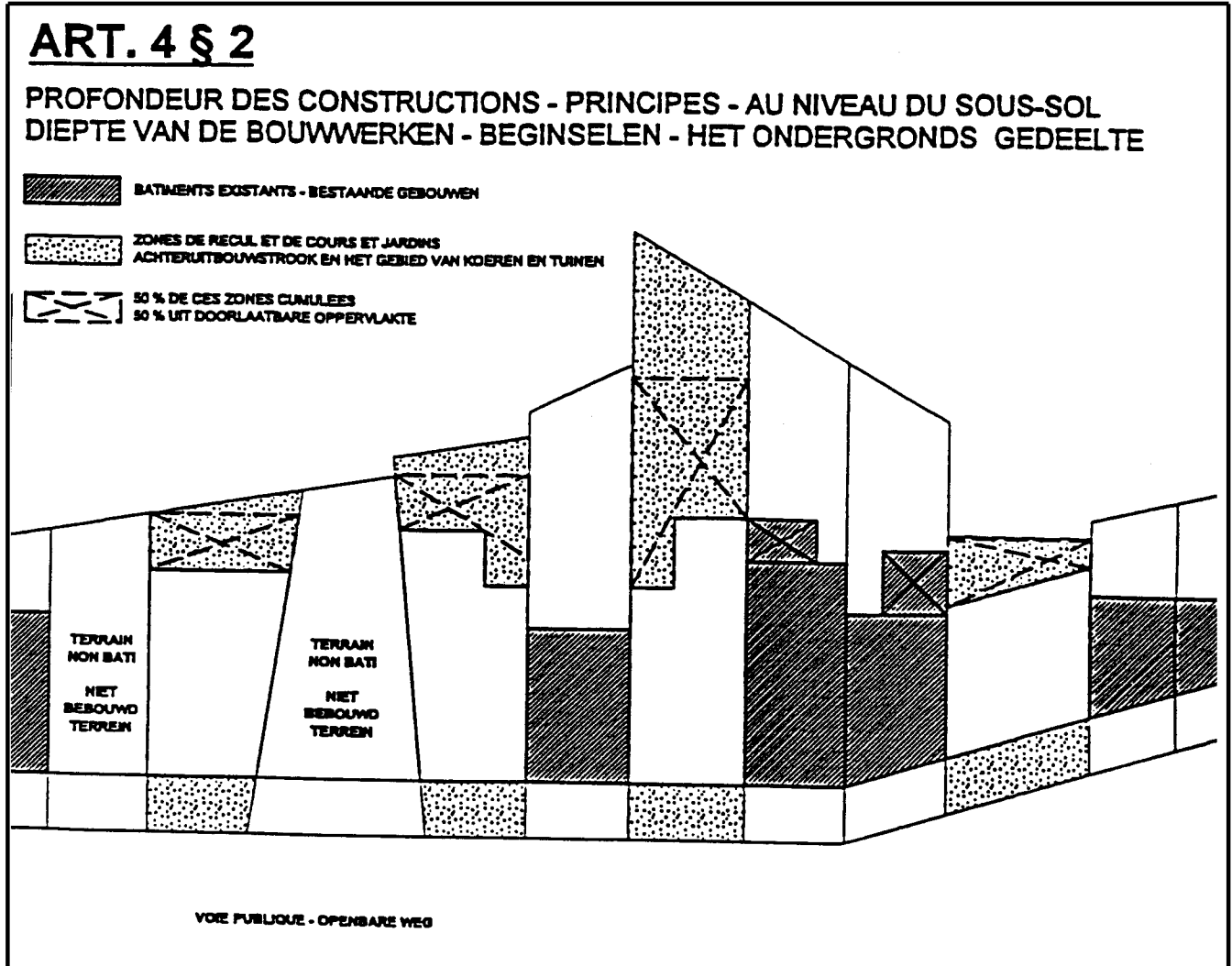
Artikel 17
Overeenstemming van een project met deze verordening

De overeenstemming van een bouwproject met deze verordening houdt niet in dat het strookt met de goede ruimtelijke ordening en met de andere geldende wetten en verordeningen.

ANNEXE 1 - BIJLAGE 1

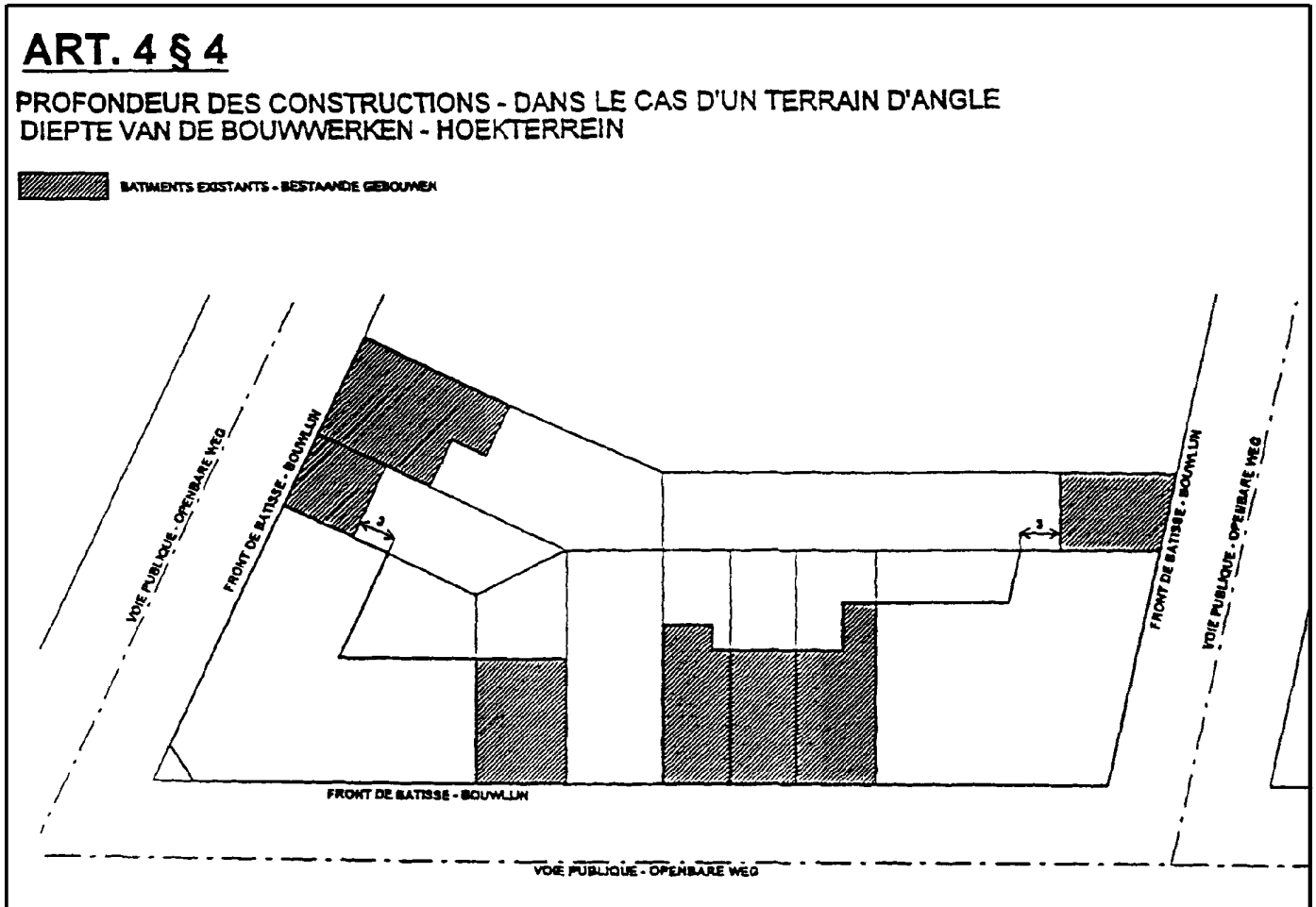
Croquis n° 1 - Schets nr 1



ANNEXE 1 - BIJLAGE 1**Croquis n° 2 - Schets nr 2**

ANNEXE 1 - BIJLAGE 1

Croquis n° 3 - Schets nr 3



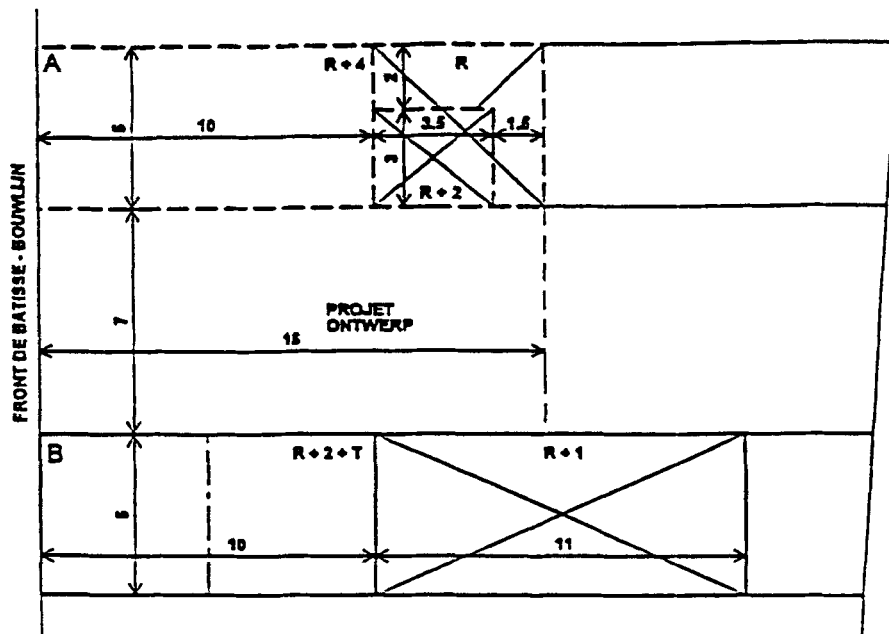
ANNEXE 1 - BIJLAGE 1

Croquis n° 4 - Schets nr 4

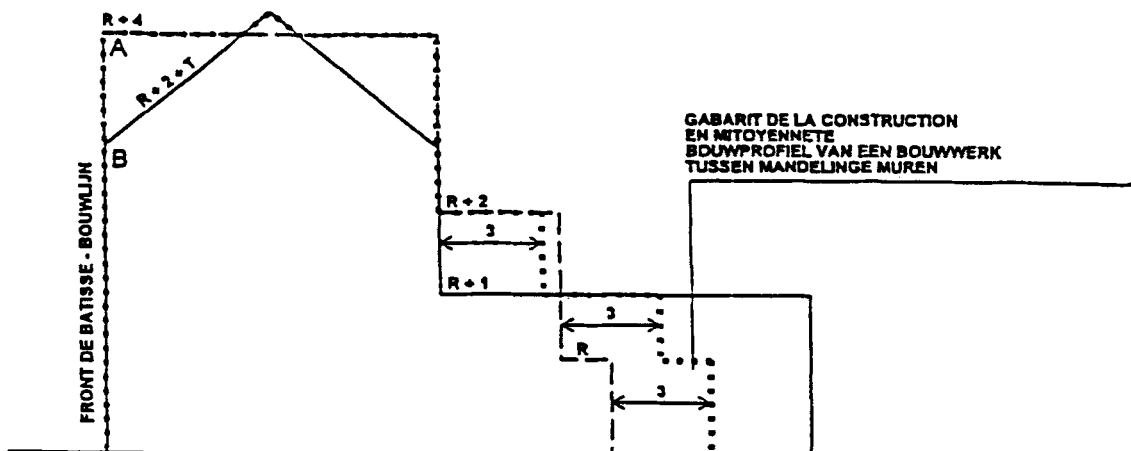
ART. 6

LA TOITURE - LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION EN MITOYENNETE
 HET DAK - HET DAK VAN DE MANDELING BOUWWERK

PLAN



COUPE DOORSNEDE



ANNEXE 1 - BILJAGE 1

Croquis n°5 - Schets nr 5

ART. 6

LA TOITURE - LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION EN MITOYENNETE
 HET DAK - HET DAK VAN DE MANDELING BOUWWERK

FACADES GEVELS

