

GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

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

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK I. — Algemeen

HOOFDSTUK II. — Plaatsing en bouwprofiel

Afdeling 1. — Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken

Afdeling 2. — Plaatsing en bouwprofiel van vrijstaande bouwwerken.

HOOFDSTUK III. — Benedenverdiepingen, gevels

HOOFDSTUK IV. — Naaste omgeving

HOOFDSTUK V. — Nutsvoorzieningen

HOOFDSTUK VI. — Overgangs- en slotbepalingen

HOOFDSTUK I. — Algemeen

Toepassingsgebied

Artikel 1

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

§ 2. Deze titel is van toepassing :

1° op de handelingen en werken die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning krachtens artikel 98, § 1, eerste lid, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

2° op de handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, zoals bedoeld in artikel 98, § 2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

3° op de handelingen en werken bedoeld in artikel 98, § 3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, waarvoor een stedenbouwkundige verordening een vergunning oplegt .

§ 3. De artikels 3 tot 8 van onderhavige titel zijn niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk als zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en als zij het bouwprofiel of de plaatsing ervan niet wijzigen.

Definities

Artikel 2

In deze titel verstaat men onder :

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

- a) de achteruitbouwstrook,
- b) desgevallend de zijdelingse inspringstrook,
- c) het gebied voor 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 omliggende eigendommen;

4. antenne : toestel voor het uitzenden of ontvangen van radioelektrische golven, in het bijzonder de schotelantennes en de antennes voor mobiele telefonie;

5. luifel of markies : vast of mobiel dak dat uitspringt ten opzichte van de gevel van een bouwwerk;

6. balkon : smal platform met borstwering voor één of meerdere gevelopeningen;

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

8. bovengronds bouwwerk : gedeelte van het bouwwerk dat zichtbaar is vanaf het grondniveau, met uitsluiting van de terrassen en andere ondoorlaatbare bedekkingen op grondniveau;

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 desbetreffende terrein;

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

12. puntgevel : gevel aan de straatkant die loodrecht staat op de nok van een hellend dak;

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-chaussée, façades

CHAPITRE IV. — Abords

CHAPITRE V. — Raccordements

CHAPITRE VI. — Dispositions transitoires et finales

CHAPITRE I^{er}. — Généralités

Champ d'application

Article 1^{er}

§ 1. 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 soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du 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 Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

3° Aux actes et travaux visés à l'article 98, § 3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis.

§ 3. Les articles 3 à 8 du présent titre ne s'appliquent 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 de gabarit ou d'implantation.

Définitions

Article 2

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 riveraines;

4. antenne : dispositif d'émission et / ou de réception des ondes radioélectriques, notamment les antennes paraboliques et les antennes de téléphonie mobile;

5. auvent ou marquise : toiture fixe ou mobile en saillie sur la façade d'une construction;

6. balcon : étroite plate-forme à garde-corps devant une ou plusieurs baies;

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

8. construction hors sol : partie de la construction visible à partir du niveau du sol, à l'exclusion des terrasses et autres revêtements imperméables situés au niveau du sol;

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. 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;

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

13. bouwlijn : hoofdvlak dat gevormd wordt door alle voorgevels van de bouwwerken en dat kan inspringen ten opzichte van de rooilijn;

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

15. mandelige grens : grens die twee eigendommen scheidt en bestaat uit het verticaal vlak of, bij gelegenheid, de verticale vlakken en de horizontale vlakken die erop aansluiten;

16. dakkapel : bouwelement dat boven het dakvlak van een hellend dak uitsteekt en dat via rechtopstaande openingen de ventilatie en de natuurlijke verlichting mogelijk maakt;

17. acroteriemuur : muur die zich boven het niveau van het dak of van het terras bevindt en die dient als zijkant of borstwering;

18. erker : gesloten uitsprong die op de gevel uitsteekt over één of meerdere bouwlagen;

19. volle grond : zone vrij van elke bebouwing, ook ondergronds;

20. mandelig profiel : profiel van het mandelig gebouw ter hoogte van de mandelige grens;

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

22. terrein : perceel of geheel van naast elkaar liggende percelen, al dan niet opgenomen in het kadaster, toebehorend aan eenzelfde eigenaar;

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

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

25. achteruitbouwstrook : tussen de rooilijn en de bouwlijn gelegen deel van het terrein;

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

27. zijdelingse inspringstrook : deel van het terrein dat gelegen is tussen de achteruitbouwstrook en het gebied voor koeren en tuinen en dat zich uitstrekt van de zijkant van het bouwwerk tot aan de zijdelingse grens van het terrein.

HOOFDSTUK II. — Plaatsing en bouwprofiel

Afdeling 1. — Plaatsing en bouwprofiel van de mandelige bouwwerken

Plaatsing

Artikel 3

§ 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 inspringstrook is opgelegd.

Diepte

Artikel 4

§ 1. Ter hoogte van de benedenverdieping en de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden :

1° niet dieper zijn dan driekwart van de terreindiepte, gemeten op de middenas van het terrein, zonder de achteruitbouwstrook;

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

- niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk;
- maximaal 3 meter dieper zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende bouwwerk.

Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt.

Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element.

13. 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;

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

15. limite mitoyenne : limite constituée par le plan vertical, ou, occasionnellement, par les plans verticaux, et les plans horizontaux qui les joignent, séparant deux propriétés;

16. 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;

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

18. oriel : avant-corps fermé formant saillie sur la façade et en surplomb sur la hauteur d'un ou de plusieurs niveaux;

19. pleine terre : zone libre de toute construction, y compris en sous-sol;

20. profil mitoyen : profil du bâtiment mitoyen au niveau de la limite mitoyenne;

21. 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;

22. terrain : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, 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, ni la zone de retrait latéral.

27. zone de retrait latéral : partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardins et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain.

CHAPITRE II. — Implantation et gabarit

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

Implantation

Article 3

§ 1. 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.

Profondeur

Article 4

§ 1. 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 la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

b) als slechts één van de naastliggende terreinen bebouwd is, is het bouwwerk maximaal 3 meter dieper dan het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk.

Een diepte van meer dan 3 meter kan toegestaan worden als een zijdelingse inspringstrook van minstens 3 meter in acht genomen wordt.

Het opmeten gebeurt loodrecht op het referentie-element.

c) in het geval van een driegeveldbouwwerk mag het bouwwerk het mandelig profiel van het naastliggende bouwwerk met niet meer dan 3 meter in de diepte overschrijden.

d) als geen van de naastliggende terreinen bebouwd is, of als de bouwdiepten van de mandelige profielen van het/de naastliggende bouwwerk(en) abnormaal gering zijn ten opzichte van die van de andere bouwwerken in de straat, is enkel de voorwaarde vermeld onder 1° van toepassing.

§ 2. Voor de kelder verdieping wordt de ondergrondse maximumdiepte van het bouwwerk bepaald overeenkomstig de regels voorgescreven in artikel 13.

Het ondergronds bouwwerk wordt ofwel bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,60 meter over de hele onbebouwde bovengrondse oppervlakte, ofwel ingericht als terras.

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

§ 4. Schetsen in bijlage 1 van deze titel illustreren dit artikel.

Hoogte van de voorgevel

Artikel 5

§ 1. De hoogte van de voorgevel wordt bepaald in functie van beide naastliggende bouwwerken of, bij gebreke hieraan, van de twee dichtstbij gelegen bouwwerken, die ieder langs weerszijden van het terrein in kwestie in dezelfde straat gelegen zijn, ofwel, als dit niet het geval is, op de rand van hetzelfde huizenblok.

De hoogte van de gevel wordt gemeten vanaf het gemiddelde niveau van het trottoir tot aan de scheidingslijn tussen het gevelvlak en het dakvlak. De acroteriemuren worden meegerekend bij de berekening van de gevelhoogte.

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

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

Als de hoogte van de voorgevel van beide referentiebouwwerken abnormaal laag of abnormaal hoog is ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebreke hieraan, van het huizenblok, dan wordt de hoogte van het mandelige bouwwerk bepaald op grond van de gemiddelde hoogte van de andere bouwwerken in de straat of, bij gebreke hieraan, van het huizenblok.

Er moet gezorgd worden voor een harmonieuze aansluiting tussen de bouwwerken met verschillende hoogten.

§ 2. Onverminderd artikel 6, mag een puntgevel hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte.

Het dak

Artikel 6

§ 1. Het dak voldoet aan de volgende voorwaarden :

1° het mag niet meer dan 3 meter hoger zijn dan het laagste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5; de metingen worden loodrecht op het referentieelement uitgevoerd;

2° het mag niet hoger zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen van de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5.

Tot op de maximale diepte die wordt toegestaan door artikel 4, kan een overschrijding van meer dan drie meter ten opzichte van het laagste mandelig profiel worden toegestaan, waarbij evenwel het hoogste mandelig profiel niet mag worden overschreden.

Voor de bijgebouwen mag het dak, voorbij de in artikel 4 toegestane diepte, niet hoger zijn dan dat van het laagste naastliggende bouwwerk.

Wanneer het laagste referentiebouwwerk 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 tweede voorwaarde van het eerste lid van toepassing.

b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine.

Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine.

d) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs des profils mitoyens 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 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 soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.

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

§ 4. Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent article.

Hauteur de la façade avant

Article 5

§ 1. 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.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

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 ou anormalement élevée 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 des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

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.

La toiture

Article 6

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.

Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.

Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.

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 seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique.

Wanneer beide referentiebouwwerken 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 mandelig 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 hoogten.

Wanneer het om een steile straat gaat, wordt rekening gehouden met de hoogteverschillen als gevolg van de terreinhelling.

Schetsen in bijlage 1 van deze titel illustreren deze paragraaf.

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

De totale breedte van de dakkapellen mag maximaal 2/3 van de gevelbreedte bedragen.

§ 3. Het in § 1 bedoelde dak omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften; deze zijn geïntegreerd in het dak.

Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen, de zonnepanelen en de antennes mogen boven de maximale bouwhoogte van het dak uitsteken.

De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter uitsteken. Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur.

Deze elementen worden zo geplaatst dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt.

Afdeling 2. — Plaatsing en bouwprofiel van de vrijstaande bouwwerken

Plaatsing

Artikel 7

§ 1. Het bovengronds bouwwerk wordt geplaatst op een gepaste afstand van de terreingrenzen, rekening houdend met de bouwhoogte van de omringende bouwwerken, met de eigen bouwhoogte, met de bestaande bouwlijn en met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.

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

Het ondergronds bouwwerk wordt ofwel bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,60 meter over de hele onbebouwde bovengrondse oppervlakte, ofwel ingericht als terras.

Hoogte

Artikel 8

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

§ 2. Het dakprofiel mag met maximum 2 meter overschreden worden voor de bouw van dakkapellen.

De totale breedte van de dakkapellen mag niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte bedragen.

§ 3. De hoogte van de bouwwerken bedoeld in § 1 omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van de liften; deze zijn geïntegreerd binnen het dakvolume.

Enkel de schoorsteentoppen of de ventilatiekappen en de antennes mogen de maximumbouwhoogte van het dak overschrijden.

De antennes voor mobiele telefonie mogen niet meer dan 4 meter boven het dak uitsteken. Die hoogte wordt desgevallend vermeerderd met de hoogte van de acroteriemuur.

Deze elementen worden zo geplaatst dat de esthetiek van het bouwwerk zo min mogelijk aangetast wordt.

HOOFDSTUK III. — Benedenverdiepingen, gevels

Benedenverdiepingen

Artikel 9

De inrichting van de benedenverdiepingen voor handelsdoeleinden of voor een ander gebruik dan huisvesting mag de bewoning van de bovenverdiepingen niet in de weg staan.

Als er een afzonderlijke ingang bestaat, moet deze behouden worden.

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses 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 en mitoyenneté 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 repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent paragraphe.

§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1 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.

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

Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires 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.

Section 2. — Implantation et gabarit des constructions isolées

Implantation

Article 7

§ 1. 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, du front de bâtisse existant 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 soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.

Hauteur

Article 8

§ 1. 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.

§ 2. 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.

§ 3. La hauteur des constructions visée au § 1^{er} 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.

CHAPITRE III. — Rez-de-chaussée, façades

Rez-de-chaussée

Article 9

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut empêcher l'occupation des étages supérieurs en vue du logement.

Dans le cas d'un accès distinct existant, celui-ci doit être maintenu.

Een aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar deze verdiepingen is verplicht, behalve wanneer de gevelbreedte minder dan 6 strekkende meter bedraagt.

Blinde benedenverdiepingen, zijnde beneden-verdiepingen waarvan de geveloppervlakte minder dan 20% gevelopeningen telt of andere openingen zoals toegangs- of garagepoorten, met uitzondering van omheiningmuren, zijn verboden.

Uitsprongen aan de straatgevel

Artikel 10

§ 1. Uitsprongen aan de straatgevel op de rooilijn mogen geen gevaar opleveren voor voorbijgangers noch hinder veroorzaken voor de burenen.

Ten opzichte van de bouwlijn steken de uitsprongen aan de gevel niet meer dan 0,12 m uit over de eerste 2,50 meter gevelhoogte, en één meter daarboven.

Afvoeropeningen voor rookgassen en ventilatie-systemen alsook externe technische installaties voor airconditioning zijn verboden aan de voorgevel en mogen niet zichtbaar zijn van op de openbare weg.

Schotelantennes zijn verboden aan de straatgevel.

De vaste luifels en markiezen mogen, ten opzichte van de bouwlijn, verder uitsteken dan de grens bedoeld in het tweede lid, voor zover deze minstens 2,50 meter boven het trottoir hangen.

De luifels en markiezen moeten in open stand minstens 0,35 m afstand houden van de buitenrand van het trottoir of van de grens van de rijweg, om de doorgang van bussen, brandweerwagens en vrachtwagens mogelijk te maken.

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

§ 2. De balkons, terrassen en erkers passen binnen de twee verticale vlakken die een hoek van 45° vormen ten opzichte van de gevel, vertrekkend vanaf de mandelige grens.

De totale breedte van de erkers, balkons en terrassen is kleiner dan 2/3 van de gevelbreedte.

§ 3. Wanneer bij nieuwbouw de bouwlijn op de rooilijn ligt, zijn de regenpijpen geïntegreerd in de gevel.

§ 4. Wanneer deze regenpijpen uitsteken op de gevel, zijn ze bij alle bouwwerken voorzien van een uitloopbuis van minstens één meter hoog.

HOOFDSTUK IV. — Naaste omgeving

Inrichting en onderhoud van de achteruitbouwstrook

Artikel 11

§ 1. De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke horen bij de ingang van een gebouw zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of opritten.

Deze strook mag niet worden omgevormd tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen (behalve de paden naar de inkomdeuren en garagepoorten), tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening, uitgevaardigd voor een deel van het gemeentelijk grondgebied, dit toelaat onder bepaalde voorwaarden.

De achteruitbouwstrook moet regelmatig onderhouden worden.

Inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van de zijdelingse inspringstroken

Artikel 12

De inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van zijdelingse inspringstroken 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 sierementen zijn toegelaten.

Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants.

Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire 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 sont interdits.

Eléments en saillie sur la façade à rue

Article 10

§ 1. Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement 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 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au delà.

Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade à rue.

Les auvents et marquises fixes 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 2,50 mètres du niveau du trottoir.

Les auvents et marquises en position ouverte respectent un retrait d'au moins 0,35 m depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la voie carrossable, pour permettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison.

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

§ 2. L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne.

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

§ 3. Dans les constructions neuves, 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.

§ 4. Dans toutes les constructions, lorsque ces tuyaux sont apparents, ils sont munis d'une souche pluviale de minimum un mètre de hauteur.

CHAPITRE IV. — Abords

Aménagement et entretien des zones de recul

Article 11

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardin et 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 d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.

La zone de recul est régulièrement entretenue.

Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral

Article 12

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 abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.

Behoud van een doorlaatbare oppervlakte

Artikel 13

Het gebied voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50 % van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte.

Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.

De volledige ondoorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen mag enkel om hygiënische redenen worden toegestaan, als het om een bescheiden oppervlakte gaat.

Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groene daken.

Omheining van het onbebouwd terrein

Artikel 14

§ 1. Het onbebouwd terrein dat grenst aan een openbare weg en dat ofwel omringd is door bebouwde terreinen, ofwel gelegen is in een huizenblok dat voor meer dan driekwart van de oppervlakte bebouwd is, wordt 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 meter 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

Nutsvoorzieningen van de bouwwerken

Artikel 15

Bij nieuwbouw mogen de aansluitingen op de nutsvoorzieningen, onder meer op de netwerken voor telefoon, elektriciteit, kabeltelevisie, water, gas en riolering, alsook de doorgangen voor 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.

Opvang van regenwater

Artikel 16

Het regenwater afkomstig van alle ondoorlaatbare oppervlakken wordt opgevangen en afgevoerd naar een regenput, een vloeiveld of, bij gebrek daaraan, de openbare riolering.

Bij nieuwbouw is de plaatsing van een regenput verplicht om met name een overbelasting van de riolering te vermijden. De minimumafmetingen van deze regenput bedragen 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie.

HOOFDSTUK VI. — Overgangs- en slotbepalingen

Overeenstemming van een ontwerp met deze verordening

Artikel 17

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

Toepassing in de tijd

Artikel 18

Deze titel is van toepassing op de stedenbouwkundige vergunnings- en attestaanvragen die worden ingediend na de inwerkingtreding ervan.

Hij is eveneens van toepassing op de in artikel 1 bedoelde handelingen en werken die, omwille van hun geringe omvang, zijn vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning en waarmee begonnen wordt na de inwerkingtreding ervan.

Maintien d'une surface perméable

Article 13

La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface.

Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée, que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.

Clôture du terrain non bâti

Article 14

§ 1. 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 mètres 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

Raccordement des constructions

Article 15

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.

Collecte des eaux pluviales

Article 16

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale.

CHAPITRE VI. — Dispositions transitoires et finales

Conformité d'un projet au présent règlement

Article 17

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.

Application dans le temps

Article 18

Le présent titre s'applique aux demandes de permis et de certificats d'urbanisme qui sont introduites après son entrée en vigueur.

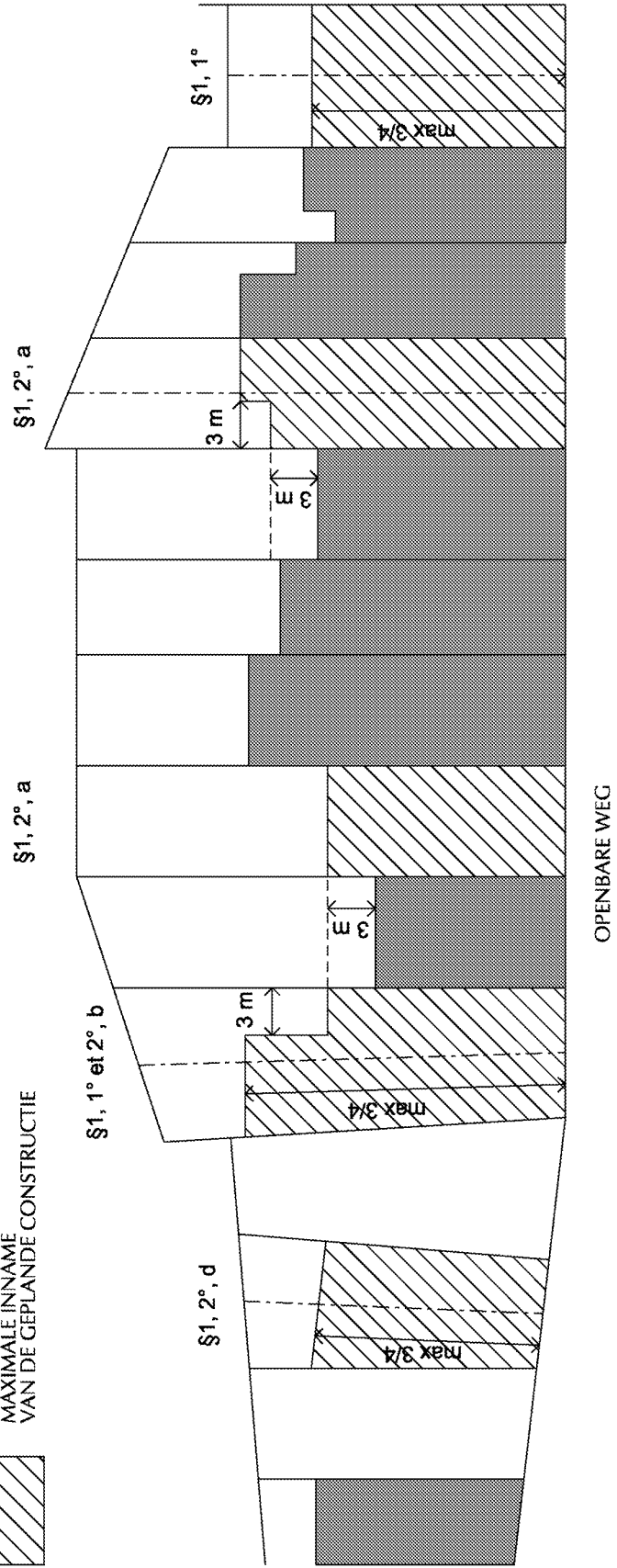
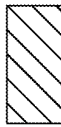
Il s'applique également aux actes et travaux visés à l'article 1^{er}, dispensés en raison de leur minime importance de l'obtention d'un permis d'urbanisme, dont l'exécution est entamée après son entrée en vigueur.

**BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
VAN 21 NOVEMBER 2006
BIJLAGE 1
ARTIKEL 4 §1
DIEPTE VAN DE BOUWWERKEN
BENEDENVERDIEPING**

BESTAANDE GEBOUWEN



MAXIMALE INNAME
VAN DE GEPLANDE CONSTRUCTIE



**BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
VAN 21 NOVEMBER 2006
BIJLAGE 1
ARTIKEL 4 §1, ARTIKEL 6 §1
DIEPTE EN HOOGTE VAN DE BOUWWERKEN
MANDELIGE PROFIEL**



BESTAANDE GEBOUWEN



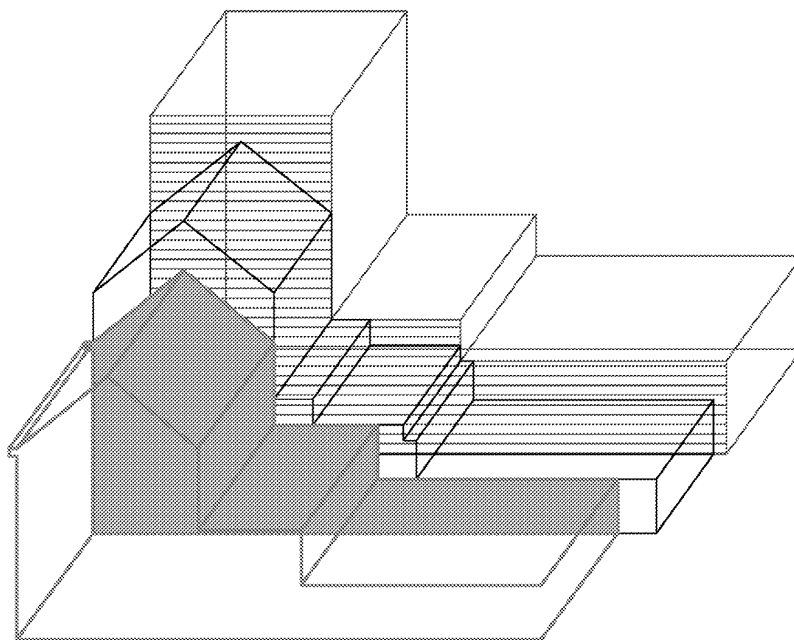
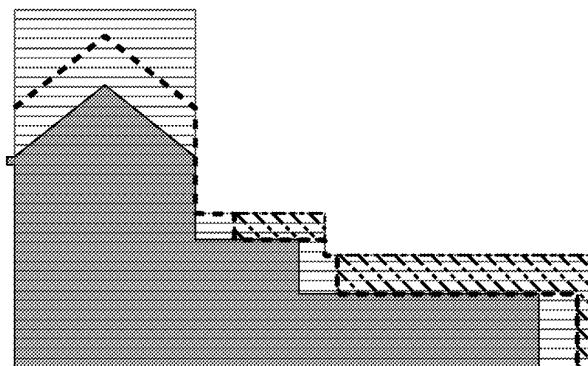
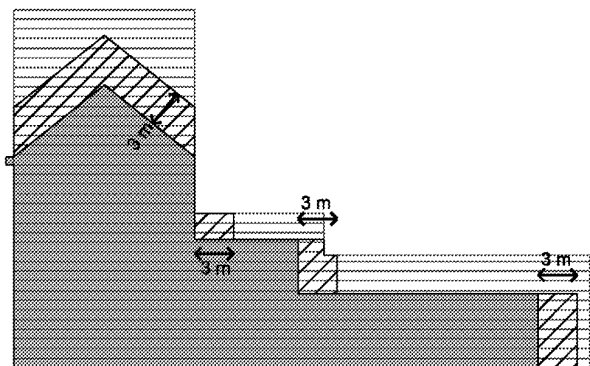
MAXIMALE TOEGELATEN INNAME
VAN DE GEPLANDE CONSTRUCTIE



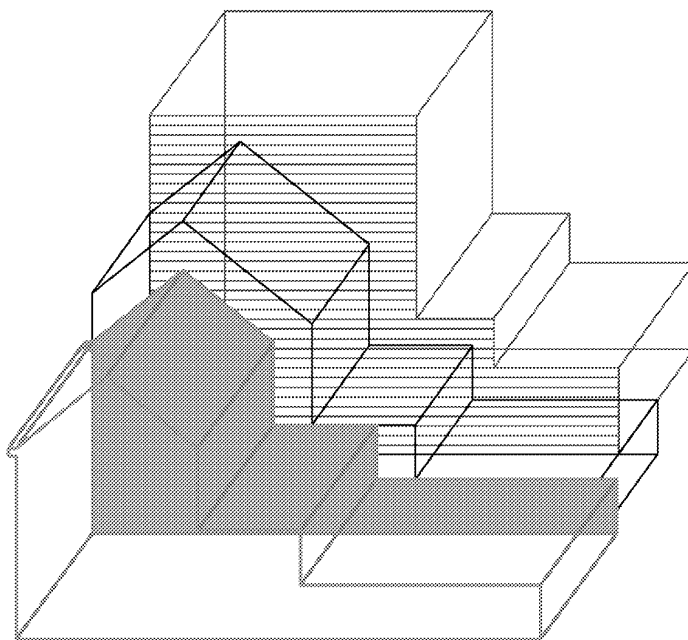
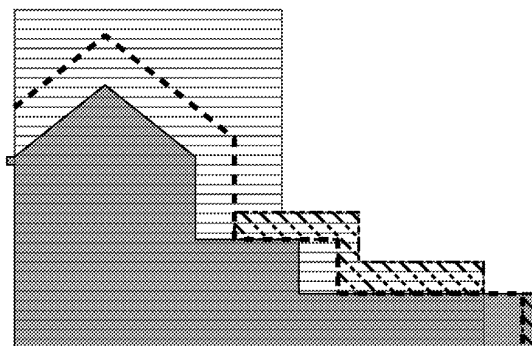
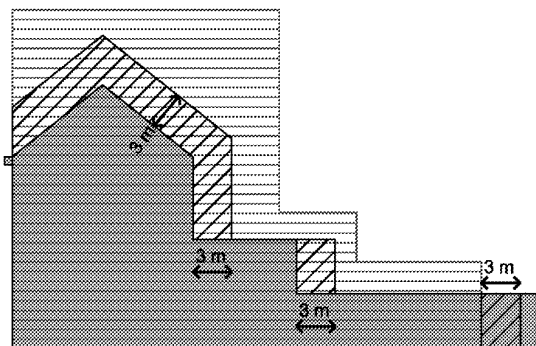
NIET TOEGELATEN INNAME



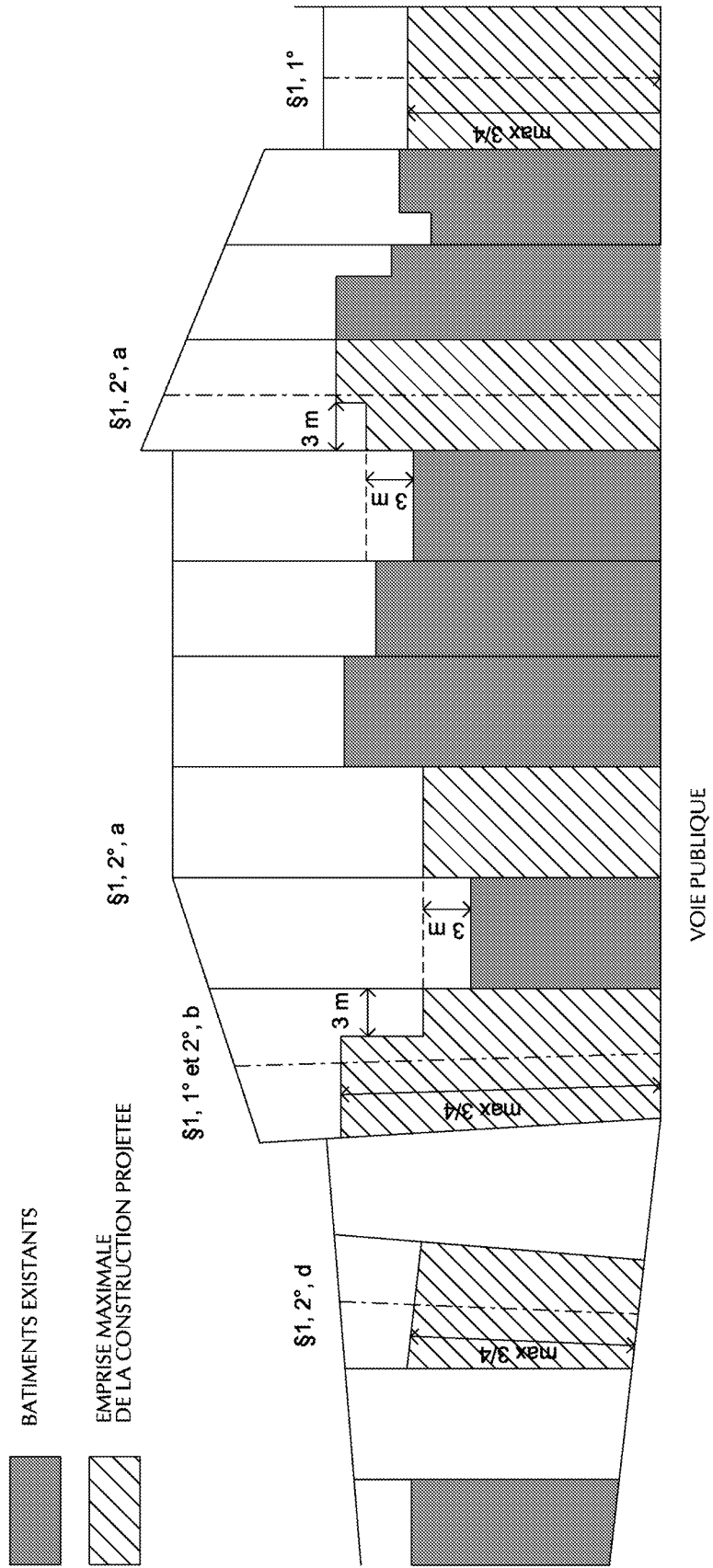
MAXIMALE TOEGELATEN PROFIEL



**BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
VAN 21 NOVEMBER 2006
BIJLAGE 1
ARTIKEL 4 §1, ARTIKEL 6 §1
DIEPTE EN HOOGTE VAN DE BOUWWERKEN
MANDELIGE PROFIEL**



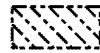
**ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DU 21 NOVEMBRE 2006
ANNEXE 1
ARTICLE 4 §1
PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS
REZ-DE-CHAUSSEE**



**ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DU 21 NOVEMBRE 2006
ANNEXE 1
ARTICLE 4 §1, ARTICLE 6 §1
PROFONDEUR ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
PROFIL MITOYEN**



CONSTRUCTIONS VOISINES



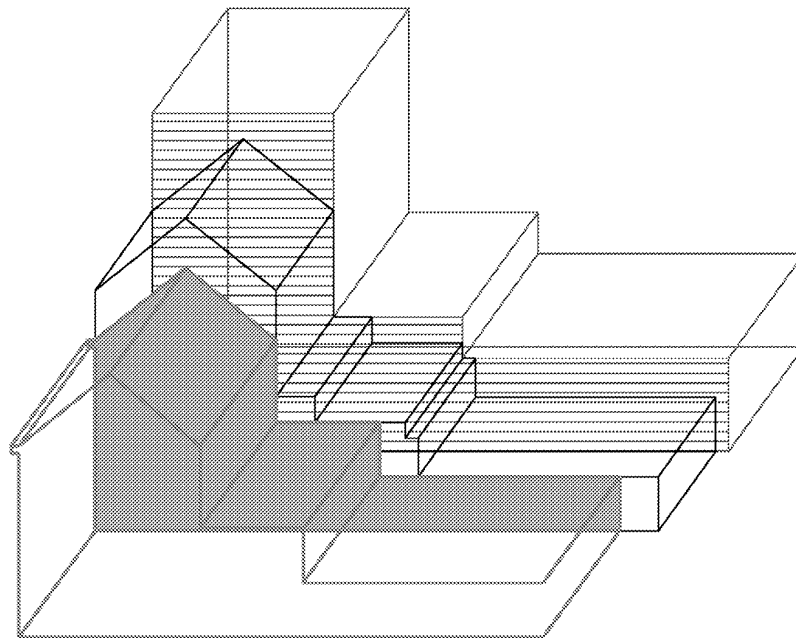
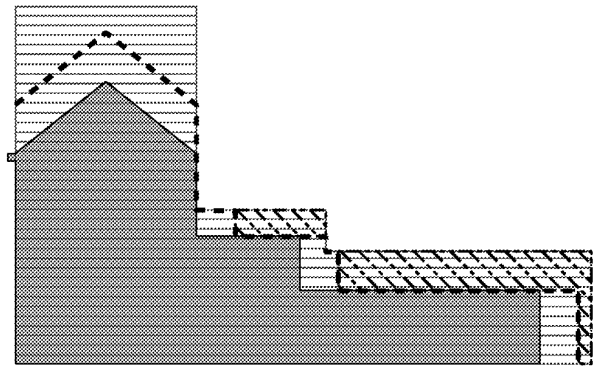
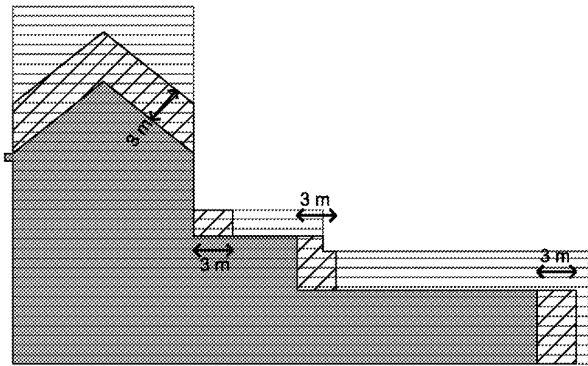
EMPRISE NON-AUTORISEE



EMPRISE MAXIMALE AUTORISABLE
DE LA CONSTRUCTION PROJETEE



PROFIL MAXIMAL AUTORISABLE



**ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
DU 21 NOVEMBRE 2006
ANNEXE 1
ARTICLE 4 §1, ARTICLE 6 §1
PROFONDEUR ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
PROFIL MITOYEN**



CONSTRUCTIONS VOISINES



EMPRISE MAXIMALE AUTORISABLE
DE LA CONSTRUCTION PROJETEE



EMPRISE NON-AUTORISEE



PROFIL MAXIMAL AUTORISABLE

