

TITRE I : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET LEURS ABORDS
CHAPITRE 1 ^{er} : GENERALITES
ARTICLE 1 ^{er} – CHAMP D'APPLICATION
<p>§ 1^{er}. Le présent titre s'applique à l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale</p> <p>§ 2. Le présent titre s'applique :</p> <p>1° aux actes soumis à permis de lotir en vertu de l'article 103 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;</p> <p>2° 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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>4° aux actes et travaux visés aux 1°, 2° et 3° qui font l'objet d'un certificat d'urbanisme conformément à l'article 198 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;</p> <p>5° aux actes et travaux qui sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme aux articles 98, § 2 et 98, § 2/1, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.</p> <p>§ 3. Les articles 3 à 8 ne s'appliquent pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci n'apportent pas de modification de gabarit ou d'implantation.</p>
ARTICLE 2 – OBJECTIFS
<p>Les objectifs poursuivis par les dispositions du présent titre sont les suivants :</p> <p>1° permettre une évolution morphologique du bâti tenant compte de la diversité des typologies bâties, des contrastes de hauteurs ainsi que de la structuration et de l'interaction des constructions avec l'espace public en matière d'implantation et d'expression architecturale ; les constructions d'envergure, en décrochage par rapport aux gabarits environnants participent, ponctuellement, à la scénographie urbaine ;</p> <p>2° permettre une densité harmonieuse et équilibrée du bâti, conformément aux objectifs de développement de la Région ;</p> <p>3° veiller à la mise en valeur du patrimoine et du petit patrimoine ;</p> <p>4° favoriser la qualité de vie et réduire l'impact environnemental du bâti par :</p> <p>a) le développement de la biodiversité au travers de la végétalisation qualitative des surfaces, dont la mise en valeur des intérieurs d'îlots ;</p> <p>b) la lutte contre les causes et les effets du changement climatique ;</p> <p>c) le choix d'une architecture durable et qualitative ;</p> <p>d) le développement des qualités acoustiques du bâti, en particulier dans les zones bruyantes ;</p> <p>e) la gestion des eaux pluviales sur la parcelle en vue de lutter contre les inondations ;</p> <p>5° privilégier la reconversion et la réhabilitation des immeubles existants.</p>
ARTICLE 2/1 – RECONVERSION DES IMMEUBLES
<p>§ 1^{er}. Tout projet portant sur une superficie de plancher brute de plus de 1000 m², relatif à la construction ou l'extension d'un immeuble de bureau ou relatif à la construction d'un immeuble de parking hors sol, est conçu de manière à permettre sa réversibilité totale ou partielle en vue d'accueillir d'autres affectations autorisées par le plan régional d'affectation du sol.</p> <p>Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, dans les cas où l'activité ne permet pas une conception permettant la réversibilité de l'immeuble, une note démontrant les possibilités de réutilisation des matériaux de construction, à terme est annexée à la demande.</p> <p>§ 2. Lorsque le projet porte sur l'extension d'un immeuble de bureau, l'alinéa 1^{er} s'applique uniquement à la partie nouvelle qui constitue l'extension de l'immeuble. Tout projet portant sur une superficie de plancher brute de plus de 1000 m², relatif à la construction ou l'extension d'un immeuble affecté à des activités productives, s'accompagne d'une réflexion sur la réversibilité totale ou partielle de la construction ou de l'extension nouvelle lorsque celle-ci se situe dans une zone non définie en tant que zone d'industrie urbaine, zone d'entreprises en milieu urbain et zone d'activités portuaires et de transport par le plan régional d'affectation du sol.</p>
CHAPITRE 2 : IMPLANTATION ET GABARITS
SECTION 1 ^{ère} : EN MITOYENNETE

ARTICLE 3 – IMPLANTATION

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

Le mur de la façade à rue d'un immeuble intègre l'isolation de ce mur de manière à ce que le plan de façade respecte l'alinéa 1^{er}.

Par dérogation à l'alinéa 2, le plan de la façade à rue d'un immeuble existant peut dépasser l'alignement, au-delà des premiers 2,50 m de la façade ou à partir du 1^{er} étage, ou, le cas échéant, le front de bâtisse lorsque le dépassement en vue de l'isolation respecte les conditions cumulatives suivantes :

- il n'excède pas 0,14 m ;
- il ne porte pas atteinte à l'identité et aux qualités architecturales de l'immeuble à isoler et des constructions voisines.

§ 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.

Le mur de la façade latérale d'un immeuble intègre l'isolation de ce mur de manière à ce que le plan de façade respecte l'alinéa 1^{er}.

Par dérogation à l'alinéa 2 et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire de la construction voisine concernée, le plan de la façade latérale d'un immeuble existant peut dépasser la limite mitoyenne lorsque le dépassement en vue de l'isolation respecte les conditions cumulatives suivantes :

- il n'excède pas 0,30 m ;
- il ne porte pas atteinte à l'identité et aux qualités architecturales de l'immeuble à isoler et des constructions voisines.

La façade latérale d'une construction, visible depuis l'espace public, présente une finition esthétique de qualité.

§ 3. Tout immeuble neuf ou extension d'un immeuble existant respecte une distance libre de toute construction de 4 m à compter de la crête de la berge des cours d'eau non navigables classés en 1^{ère}, 2^e ou 3^e catégories conformément à la loi du 28 décembre 1967 relative aux cours d'eau non navigables.

ARTICLE 4 – PROFONDEUR

§ 1. La profondeur de la construction respecte les conditions cumulatives suivantes :

1° A tous les niveaux : la construction ne dépasse pas une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain. Cette règle s'applique aux constructions sises sur des terrains d'angle uniquement au niveau du sous-sol.

2° Aux niveaux hors sol :

- a) dans le cas d'une construction implantée contre une limite mitoyenne latérale, la construction de type trois façades ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine ; un dépassement supérieur à 3 m peut être autorisé dans la mesure où un retrait latéral de 3 m au moins est respecté ;
- b) dans le cas d'une construction implantée contre les deux limites mitoyennes latérales :
 - lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction la plus profonde ;
 - ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur du profil mitoyen de la construction la moins profonde ; un dépassement supérieur à 3 m peut être autorisé dans la mesure où un retrait latéral de 3 m au moins est respecté ;
 - lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine ; un dépassement supérieur à 3 m peut être autorisé dans la mesure où un retrait latéral de 3 m au moins est respecté ;
- c) dans le cas où 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 ;
- d) l'application des règles visées aux a), b) et c) ne peut porter la profondeur de la construction à moins de 12 m au niveau du rez-de-jardin ; une profondeur supplémentaire de 3 m est autorisée lorsque les conditions

locales le permettent et moyennant, le cas échéant, le respect d'un retrait latéral afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux.

3° Pour l'application du 2°, il n'est pas tenu compte des annexes isolées situées sur les terrains voisins.

Les mesures résultant du présent paragraphe sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.

§ 2. La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 m au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse ou chemin d'accès.

§. 3 Le mur de la façade arrière d'un immeuble intègre l'isolation de ce mur de manière à ce que le plan de façade respecte le § 1^{er}.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le plan de la façade arrière d'un immeuble existant peut dépasser la profondeur maximale visée au § 1^{er} à condition que le dépassement en vue de l'isolation n'excède pas 0,50 m.

§ 4. Les croquis 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 de la construction est déterminée en fonction de la hauteur des constructions de référence.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

§ 2. La hauteur de la façade avant de la construction ne peut :

1° être supérieure à la hauteur de la façade avant de la construction de référence la plus haute ;

2° être inférieure à la hauteur de la façade avant de la construction de référence la plus basse.

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 situées du même côté de la rue que l'immeuble considéré ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions situées du même côté de la rue que l'immeuble considéré ou, à défaut, en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de l'îlot.

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

ARTICLE 6 – TOITURE

§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 4, la hauteur de la toiture ne dépasse pas :

1° la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence ;

2° de plus de 6 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence.

Les mesures visées par le présent paragraphe sont prises verticalement.

§ 2. Le profil maximum de la toiture déterminé par le § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs.

Les étages techniques et les cabanons d'ascenseurs sont intégrés harmonieusement à la toiture et de manière à limiter leur impact visuel.

§ 3. La toiture d'un immeuble intègre l'isolation de cette toiture de manière à respecter le § 1^{er}.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la hauteur de la toiture d'un immeuble existant peut dépasser le profil maximum déterminé au § 1^{er} lorsque le dépassement en vue de l'isolation respecte les conditions cumulatives suivantes :

- il n'excède pas 0,50 m ;
- il ne porte pas atteinte à l'identité et aux qualités architecturales de l'immeuble à isoler et des constructions voisines.

§ 4. Les toitures plates non accessibles des constructions respectent les règles suivantes :

1° les toitures plates non accessibles de plus de 60 m² sont équipées de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et/ou aménagées en toitures végétalisées hormis au droit des éventuelles installations techniques et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques ;

2° les autres toitures plates non accessibles proposent des aménagements de qualité conformes au bon aménagement des lieux.

§ 5. Le profil maximum de la toiture déterminé par le § 1^{er} peut être dépassé par les constructions et installations suivantes :

- 1° les souches de cheminée et de ventilation ;
- 2° les lucarnes ; celles-ci respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne dépassent pas de plus de 2 m le profil maximum de la toiture ;
 - la largeur totale de l'ensemble des lucarnes est inférieure ou égale aux deux tiers de la largeur de la façade ;
- 3° les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques :
 - a) les panneaux installés sur une toiture à versants respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont installés parallèlement au plan de la toiture ;
 - leur débordement vertical est inférieur ou égal à 0,3 m ;
 - lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres ;
 - b) les panneaux installés sur une toiture plate respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - leur débordement vertical est inférieur ou égal à 2 m ;
 - ils ne dépassent pas un plan tracé à 45° partant de l'intersection du plan de façade visible depuis l'espace public, comprenant le mur acrotère, et du plan de toiture ;
- 4° les cabanons d'accès aux toitures plates ; ceux-ci respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ils ne dépassent pas un plan tracé à 45° partant de l'intersection du plan de façade visible depuis l'espace public, comprenant le mur acrotère, et du plan de toiture ;
 - ils ont une hauteur de 3 m maximum ;
 - la superficie maximale par cabanon est de 9 m² ;
- 5° les garde-corps légers ; ceux-ci respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont situés en retrait à minimum 1,5 m du plan de la façade visible depuis l'espace public ;
 - ils ont une hauteur de 1,5 m maximum ;
- 6° les antennes de téléphonie mobile : le dépassement est limité à 6 m, augmenté s'il échète de la hauteur du mur acrotère ; les armoires et installations techniques liées aux antennes peuvent dépasser le profil maximum de la toiture de 2 m maximum sur 20% maximum de la superficie totale de la partie plate de la toiture sur laquelle elles sont implantées à la condition que ces armoires et installations techniques ne soient pas implantées à une distance des bords de la toiture plate inférieure au double de leur hauteur totale mesurée à partir du niveau de la toiture plate et qu'elles ne dénaturent pas l'aspect architectural de la construction ou celui des constructions voisines ;
- 7° les serres de production horticoles ou agricoles :
 - a) les serres installées sur une toiture plate de 60 m² au maximum respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne dépassent pas un plan tracé à 45° partant de l'intersection du plan de façade visible depuis l'espace public, comprenant le mur acrotère, et du plan de toiture ;
 - elles ont une hauteur de 3 m maximum ;
 - la superficie de la serre est inférieure ou égale aux deux tiers de la superficie de la toiture plate ;
 - la volumétrie s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;
 - b) les serres installées sur les autres toitures plates respectent le a) sauf lorsque la superficie de la serre dépasse les deux tiers de la superficie de la toiture plate ; dans ce cas, la serre est intégrée au profil maximum de la toiture conformément au § 2 ;
- 8° les potagers urbains.

Ces éléments sont placés et aménagés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. Les mesures visées par le présent paragraphe sont prises verticalement.

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

SECTION 2 : CONSTRUCTIONS ISOLEES

ARTICLE 7 – IMPLANTATION ET PROFONDEUR

§ 1^{er}. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions environnantes, 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 de la construction isolée 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 m au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse ou en chemin d'accès.

§ 3. Toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante respecte une distance de 4 m libre de toute construction à compter de la crête de la berge des cours d'eau non navigables classés en 1^{ère}, 2^e ou 3^e catégories conformément à la loi du 28 décembre 1967 relative aux cours d'eau non navigables.

ARTICLE 8 – HAUTEUR ET TOITURE

§ 1^{er}. La hauteur de la construction ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions environnantes du terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voies de communication.

§ 2. La hauteur maximale de la construction déterminée au § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs.

Les étages techniques et les cabanons d'ascenseurs sont intégrés harmonieusement à la toiture et de manière à limiter leur impact visuel.

§ 3. La toiture d'un immeuble intègre l'isolation de cette toiture de manière à respecter le § 1^{er}.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le profil de la toiture d'un immeuble existant peut dépasser la hauteur maximale déterminée au § 1^{er} lorsque le dépassement en vue de l'isolation respecte les conditions cumulatives suivantes :

- il n'excède pas 0,50 m ;
- il ne porte pas atteinte à l'identité et aux qualités architecturales de l'immeuble à isoler et des constructions voisines.

§ 4. Les toitures plates non accessibles des constructions respectent les règles suivantes :

- 1° les toitures plates non accessibles de plus de 60 m² sont équipées de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et/ou aménagées en toitures végétalisées hormis au droit des éventuelles installations techniques et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques ;
- 2° les autres toitures plates non accessibles proposent des aménagements de qualité conformes au bon aménagement des lieux.

§ 5. La hauteur maximale de la construction déterminée par le § 1^{er} peut être dépassée par les constructions et installations suivantes :

- 1° les souches de cheminée et de ventilation ;
- 2° les lucarnes ; celles-ci respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne dépassent pas de plus de 2 m le profil maximum de la toiture ;
 - la largeur totale de l'ensemble des lucarnes est inférieure ou égale aux deux tiers de la largeur de la façade ;
- 3° les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques :
 - a) les panneaux installés sur une toiture à versants respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont installés parallèlement au plan de toiture ;
 - leur débordement vertical est inférieur ou égal à 0,3 m ;
 - lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres ;
 - b) les panneaux installés sur une toiture plate respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - leur débordement vertical est inférieur ou égal à 2 m ;
 - ils ne dépassent pas un plan tracé à 45° partant de l'intersection du plan de façade visible depuis l'espace public, comprenant le mur acrotère, et du plan de toiture ;
- 4° les cabanons d'accès aux toitures plates ; ceux-ci respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ils ne dépassent pas un plan tracé à 45° partant de l'intersection du plan de façade visible depuis l'espace public, comprenant le mur acrotère, et du plan de toiture ;
 - ils ont une hauteur de 3 m maximum ;
 - la superficie maximale par cabanon est de 9 m² ;
- 5° les garde-corps légers ; ceux-ci respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont situés en retrait à minimum 1,5 m du plan de la façade visible depuis l'espace public ;
 - ils ont une hauteur de 1,5 m maximum ;

- 6° les antennes de téléphonie mobile : le dépassement est limité à 6 m, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère ; les armoires et installations techniques liées aux antennes peuvent dépasser le profil maximum de la toiture de 2 m maximum sur 20% maximum de la superficie totale de la partie plate de la toiture sur laquelle elles sont implantées à la condition que ces armoires et installations techniques ne soient pas implantées à une distance des bords de la toiture plate inférieure au double de leur hauteur totale mesurée à partir du niveau de la toiture plate et qu'elles ne dénaturent pas l'aspect architectural de la construction ou celui des constructions voisines ;
- 7° les serres de production horticoles ou agricoles :
- a) les serres installées sur une toiture plate de 60 m² au maximum respectent les conditions cumulatives suivantes :
 - elles ne peuvent dépasser un plan tracé à 45° partant de l'intersection du plan de façade visible depuis l'espace public, comprenant le mur acrotère, et du plan de toiture ;
 - elles ont une hauteur de 3 m maximum ;
 - la superficie de la serre ne dépasse pas les deux tiers de la superficie de la toiture plate ;
 - la volumétrie s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti environnant ;
 - b) les serres installées sur les autres toitures plates respectent le a) sauf lorsque la superficie de la serre dépasse les deux tiers de la superficie de la toiture plate ; dans ce cas, la serre est intégrée à la hauteur maximale de la construction conformément au § 2 ;
- 8° les potagers urbains.

Ces éléments sont placés et aménagés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. Les mesures visées par le présent paragraphe sont prises verticalement.

CHAPITRE 3 : REZ-DE-CHAUSSEE ET FAÇADES

ARTICLE 9 – REZ-DE-CHAUSSEE

A l'exception des murs de clôture, la façade du rez-de-chaussée visible depuis l'espace public comporte des baies hors porte de garage sur au moins 30% de sa surface. La porte de garage ainsi que le rez-de-chaussée surélevé, s'il échet, sont pris en compte pour le calcul de la surface de cette façade.

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 est maintenu.

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

ARTICLE 10 – ELEMENTS EN SAILLIES SUR LA FAÇADE A RUE

§ 1^{er}. Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une entrave pour le passage des piétons ou 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 premiers 2,50 m de hauteur de la façade ou, s'il échet, sur la hauteur du rez-de-chaussée surélevé, et 1 m au-delà.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade à rue.

Les auvents 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 m du niveau du trottoir.

Les auvents 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 saillies telles que 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, loggias et terrasses est inférieure aux deux tiers de la largeur de la façade.

§ 3. Dans les constructions neuves, les tuyaux de descente des eaux pluviales sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Dans les constructions existantes, lorsque ces tuyaux sont apparents, ils sont munis d'une souche pluviale de minimum 1 m de hauteur

CHAPITRE 4 : ABORDS

ARTICLE 11 – AMENAGEMENT DES ZONES DE REcul

§ 1^{er}. La zone de recul est plantée en pleine terre et fait l'objet d'un aménagement paysager.

<p>Elle comporte uniquement des constructions accessoires à l'entrée de l'immeuble, telles que les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. L'installation d'emplacements vélos non couverts est également autorisée dans la mesure où ces emplacements ne portent pas atteinte à l'aménagement paysager de la zone de recul.</p> <p>§ 2. La zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement motorisé ou de stockage, 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 zoné ne l'autorise et n'en détermine les conditions.</p> <p>Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la zone de recul des immeubles à logements multiples peut accueillir en sous-sol des dispositifs de gestion des eaux pluviales ainsi que, pour les immeubles à logements multiples de 150 logements et plus, des containers enterrés pour l'entreposage des ordures ménagères, pour autant que ces installations s'intègrent qualitativement à leur environnement et que leur aménagement en minimise la visibilité depuis l'espace public.</p> <p>Les containers enterrés visés à l'alinéa 2 respectent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° être étanches afin d'éviter une contamination des sols ; 2° être aisément accessibles depuis la voirie pour les habitants et les services de ramassage des ordures ménagères. 3° répondre aux conditions de collecte des déchets définies par l'Agence Bruxelles Propreté (notamment en terme d'accessibilité). <p>§ 3. La zone de recul ne peut être imperméabilisée sur plus de 25% de sa superficie tous aménagements compris</p>
<p>ARTICLE 12 – AMENAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATÉRAL</p>
<p>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, et tend à accueillir la faune et la flore indigène.</p> <p>Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, telles que les terrasses perméables, abris de jardins, emplacements vélos couverts ou non couverts, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.</p>
<p>ARTICLE 13 – MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMEABLE ET BIODIVERSITÉ</p>
<p>La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et participe au développement de la biodiversité.</p> <p>Cette surface perméable est en pleine terre et plantée afin de permettre l'infiltration in situ des eaux pluviales.</p> <p>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.</p>
<p>ARTICLE 14 – CLOTURE DU TERRAIN NON BATI</p>
<p>Le terrain non bâti contigu à une voirie 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 respecte les conditions cumulatives suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ; 6° être conçue de manière à ne pas entraver le passage de la petite faune, à l'exception des clôtures protégeant les cultures et/ou l'élevage. <p>L'obligation de clôture n'est pas applicable aux terrains non bâtis aménagés en espace accessible au public</p>
<p>CHAPITRE 5 : RACCORDEMENTS</p>
<p>ARTICLE 15 - RACCORDEMENTS DES CONSTRUCTIONS</p>
<p>§ 1^{er}. 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.</p> <p>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.</p> <p>Les compteurs sont installés dans la construction, du côté de la voirie, de manière à répondre aux prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.</p> <p>§ 2. Les conduits d'évacuation des gaz brûlés et leur sortie respectent les conditions cumulatives suivantes ;</p>

- a) dans un immeuble neuf :
 - les conduits d'évacuation des gaz brûlés sont intégrés dans le volume bâti de la construction ;
 - les sorties des conduits débouchent en toiture ;
- b) dans un immeuble existant :
 - les conduits d'évacuation des gaz brûlés sont soit intégrés dans le volume bâti, soit installés sur la façade arrière à la condition qu'ils soient intégrés harmonieusement à la façade ;
 - les sorties des conduits débouchent en toiture ; les sorties équipées d'une ventouse sont toutefois admises en façade arrière si elles sont situées à une distance de la limite mitoyenne et de toute baie conforme aux règles de l'art.

§ 3. Les conduits des systèmes de ventilation et leur sortie sont, à l'exception des grilles de ventilation des châssis, interdits sur la façade visible depuis l'espace public.

Les conduits et sorties des dispositifs suivants sont admis sur la façade latérale ou arrière non visible depuis l'espace public :

- les prises d'air ;
- les extracteurs d'air ;
- les sorties de hottes domestiques situées à plus de 1 m d'une baie.

§ 4. Les hottes de type Horeca respectent les conditions cumulatives suivantes :

- a) dans un immeuble neuf :
 - le conduit de la hotte est intégrée dans le volume bâti de la construction ;
 - la sortie de la hotte débouche en toiture ;
- b) dans un immeuble existant :
 - le conduit de la hotte est prioritairement intégré dans le volume bâti ou, à défaut, installé en façade arrière à la condition qu'il soit intégré harmonieusement à la façade ;
 - la sortie de la hotte débouche en toiture.

CHAPITRE 6 : EAUX PLUVIALES

ARTICLE 16 – REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des toitures d'une nouvelle construction sont dirigées vers une citerne de récupération des eaux pluviales.

Cette citerne respecte les conditions cumulatives suivantes :

- elle est raccordée au minimum à un robinet extérieur et à un ou plusieurs WC ; le nombre de WC alimentés en eaux pluviales est déterminé en fonction du volume de la citerne ;
- elle a un volume d'au moins 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale ; les toitures végétalisées ayant une couche de drainage avec une réserve d'eau d'au moins 8 litres par m² sont exclues de la surface de la toiture prise en compte pour le calcul du volume de la citerne ;
- la citerne de récupération est reliée à un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales et son trop-plein est pris en charge conformément à l'article 17.

Si la citerne est constituée de plusieurs unités, celles-ci répondent collectivement aux conditions cumulatives de l'alinéa 2.

ARTICLE 17 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

§ 1^{er}. Sauf les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme en raison de leur minime importance et sous réserve du § 5, les actes et travaux suivants intègrent un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain :

- a) la construction d'un immeuble neuf ;
- b) la transformation d'un immeuble existant ayant pour effet d'augmenter l'emprise au sol de celui-ci ;
- c) l'aménagement des abords d'un immeuble existant ayant pour effet d'augmenter la surface imperméable du terrain.

§ 2. Le ou les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont conçus de manière à maximaliser l'infiltration, l'évaporation et/ou l'évapotranspiration des eaux pluviales.

Ils sont, par ordre de priorité :

- 1° à ciel ouvert et végétalisés ;

2° à ciel ouvert et non végétalisés ;

3° enterrés.

§ 3. Le ou les dispositifs permettent la gestion des eaux pluviales reçues par les surfaces nouvellement imperméabilisées et à concurrence, au minimum, des volumes cumulés suivants :

Total des surfaces du projet (S en m ² imperméabilisés)	Volume sans rejet en dehors du terrain (litres / m ² imperméabilisé)	Volume avec rejet éventuel en dehors du terrain (litres / m ² imperméabilisé)
$S \leq 100$	8	0
$100 < S \leq 200$	8	10
$200 < S \leq 500$	8	20
$500 < S \leq 2000$	8	35
$S > 2000$	8	40

§ 4. Le cas échéant, le volume d'eau excédentaire, rejeté en dehors du terrain, est évacué par ordre de priorité vers :

1° le réseau hydrographique lorsque celui-ci se trouve à proximité immédiate ;

2° un réseau séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il en existe un, moyennant un débit de fuite compatible avec ce réseau ;

3° le réseau d'égouttage public moyennant un débit de fuite régulé :

- de maximum 1 litre par seconde si le projet implique une imperméabilisation inférieure ou égale à 2.000 m² ;
- de maximum 5 litres par seconde et par hectare si le projet implique une imperméabilisation supérieure à 2000 m².

§ 5. Dans les cas visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, b) ou c), il peut être tenu compte des conditions locales pour apprécier la conformité du projet avec le présent article. Le cas échéant, l'aménagement d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales n'est pas imposé pour autant que le terrain présente, avant et après réalisation du projet, un dispositif répondant aux § 2 à 4.