

**ADVIES VAN 25 SEPTEMBER 1997  
VAN DE GEWESTELIJKE  
ONTWIKKELINGSCOMMISSIE  
OVER DE TITELS I TOT V VAN HET  
ONTWERP VAN GEWESTELIJKE  
STEDENBOUWKUNDIGE  
VERORDENING**

Gelet op de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (OPS), inzonderheid op de artikelen 9 en 165 ;

Gelet op de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 30 mei, 4 juli, 17 oktober 1996 en 27 februari 1997 tot vaststelling van de Titel I tot V van het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), namelijk ;

**Titel I . Kenmerken van de gebouwen en hun naaste omgeving**

**Titel II . Bewoonbaarheidsnormen voor woningen**

**Titel III. Hinder bij uitvoering van werken en uitbatingvoorwaarden van de bouwplaatsen**

**Titel IV. Toegankelijkheid van gebouwen voor minder-validen**

**Titel V. Thermische isolatie van gebouwen**

Gelet op het dossier van openbaar onderzoek dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie ontving op 3 september 1997 ;

Gelet op de bezwaren en opmerkingen die werden uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 17 maart tot 18 april 1997, evenals de adviezen van de adviesorganen en van de die zijn vermeld als bijlage van dit advies;

Gelet op de hoorzittingen met de vertegenwoordigers van de Regering in voltallige zitting en in gespecialiseerde sectie GSV;

brengt de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

**AVIS DU 25 SEPTEMBRE 1997 DE LA  
COMMISSION REGIONALE DE  
DEVELOPPEMENT DE BRUXELLES-  
CAPITALE RELATIF AUX TITRES I A  
V DU PROJET DE REGLEMENT  
REGIONAL D'URBANISME**

Vu l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU), notamment les articles 9 et 165 ;

Vu les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale des 30 mai, 4 juillet, 17 octobre 1996 et 27 février 1997 arrêtant les Titre I à V du projet de Règlement régional d'Urbanisme (RRU), à savoir :

**Titre I. Caractéristiques des constructions et de leurs abords**

**Titre II. Normes d'habitabilité des logements**

**Titre III. Nuisances liées à l'exécution de travaux et conditions d'exploitation des chantiers**

**Titre IV. Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite**

**Titre V. Isolation thermique des bâtiments**

Vu le dossier d'enquête publique réceptionné le 3 septembre 1997 par la Commission régionale de développement ;

Vu les réclamations et observations émises lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 mars au 18 avril 1997, ainsi que les avis des instances consultatives et des conseils communaux répertoriés en annexe du présent avis ;

Vu les auditions des représentants du Gouvernement en séance plénière et en section spécialisée RRU ;

La Commission régionale émet le 25 septembre

volgens advies uit op 25 september 1997 :

### I. Inleiding op het advies van de Commissie : werkmethodologie

Gelet op de beperkte termijn waarover de Commissie beschikte om een advies uit te brengen over het ontwerp van GSV, hebben de leden van de Commissie in de mate van het mogelijke willen vooruitlopen op de etappes van de procedure door een voorafgaande raadpleging van de verschillende actoren ter zake.

Dit is de reden waarom de gespecialiseerde sectie « G.S.V. » - en elk lid van de Commissie die er deel wenst van uit te maken - in de loop van het jaar 1996 en begin 1997 verschillende hoorzittingen heeft gehouden gedurende waarbij werden gehoord :

- vertegenwoordigers van de gemeenten ;
- vertegenwoordigers van de Orde van Architecten (raad van de provincie Brabant) ;
- architecten ;
- leden van de Chambre des urbanistes de Belgique en van de Belgische Vereniging van Stedebouwkundigen ;
- vertegenwoordigers van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting ;
- vertegenwoordigers van het Bureau AGORA, ontwerper van het GSV ;
- adviseurs van de Minister die zij heeft kunnen ondervragen over de algemene filosofie van het ontwerp, evenals over meer precieze punten van de bepalingen die ter openbaar onderzoek werden voorgelegd.

Verschillende schriftelijke adviezen hebben deze hoorzittingen aangevuld ; zij gaan zowel uit van de gehoorde personen of van de instellingen die zij vertegenwoordigen als van de organisaties die niet werden gehoord door de sectie maar waarop nochtans officieel een beroep werd gedaan (dit is het geval voor de Nationale Vereniging voor de huisvesting van personen met een handicap, het B.I.M., de l'Association Régionale des Directeurs et Ingénieurs Communaux).

De Commissie heeft aandachtig alle bezwaren van het onderzoek en de adviezen van de

1997, l'avis suivant :

### I. Introduction à l'avis de la CRD : méthodologie de travail

Vu le délai restreint de 30 jours imparti à la Commission pour rendre un avis sur le projet de RRU, ses membres ont tenu à anticiper, dans la mesure du possible, les étapes de la procédure en menant une consultation préalable auprès des principaux intervenants en la matière.

C'est la raison pour laquelle la section spécialisée "R.R.U." - en ce compris tout membre de la Commission souhaitant en faire partie - a tenu, dans le courant de l'année 1996 et au début de l'année 1997, plusieurs séances d'audition au cours desquelles ont été entendus :

- des représentants des communes ;
- des représentants de l'Ordre des Architectes (conseil de la province de Brabant) ;
- des architectes ;
- des membres de la Chambre des urbanistes de Belgique et de la Belgische Vereniging van Stedebouwkundigen ;
- des représentants de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement ;
- des représentants du bureau d'études AGORA, auteur du projet de R.R.U. ;
- les conseillers du Ministre qu'elle a pu questionner sur la philosophie globale du projet, ainsi que sur certains points plus précis des dispositions soumises à l'enquête publique.

Plusieurs avis écrits sont venus compléter ces auditions ; ils émanent tant des personnes auditionnées ou des institutions qu'elles représentent, que de groupements non entendus par la section, mais néanmoins sollicités officiellement (tel est le cas de l'Association nationale pour le logement des personnes handicapées, de l'IBGE, de l'Association Régionale des Directeurs et Ingénieurs Communaux).

La Commission a examiné attentivement toutes les réclamations issues de l'enquête et les avis

organen en van de gemeenten onderzocht, welke nauwkeurig werden bestudeerd, gecodeerd en in een bestand ingevoerd door het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting teneinde de analysewerkzaamheden te vergemakkelijken.

Deze nauwkeurige analyse werd goedgekeurd door de Commissie.

Tenslotte heeft de Commissie haar advies verleend over het ontwerp van GSV tijdens de voltallige zittingen van 18 en 25 september 1997.

## II. Opmerkingen van algemene aard

De Commissie verheugt zich over de wil die aan de dag werd gelegd door de gewestelijke overheden om het bindend karakter van de stedenbouwkundige reglementering te versterken ten einde komaf te maken met een periode waarin de verschillende bouwverordeningen, soms van een bedenkelijke kwaliteit, te weinig of zelfs niet werden toegepast.

De bedoeling van de gewestelijke overheden om de verschillende bestaande verordeningen te moderniseren en te harmoniseren, draagt eveneens de goedkeuring van de Commissie weg.

De Commissie is het evenwel niet eens met de keuze en de wijze waarop het Gewest dit wil realiseren.

De Commissie onderschrijft de opmerkingen die door talrijke indieners van bezwaren werden geuit omtrent de volgende punten :

### **1. Voorafgaande raadplegingen :**

De leden van de Commissie betreuren dat afgezien van de titel over de hinder bij uitvoering van werkzaamheden en uitbatingsvoorwaarden van de bouwplaatsen de auteurs van de tekst niet zijn overgegaan tot voorafgaande raadplegingen bij de alle betrokken professionele milieus.

Aldus werd de tekst al te dikwijls opgesteld zonder zich te bekommeren om de verplichtingen die voortvloeien uit de toepassing van de

des instances et des communes qui ont été dépouillés, codifiés et encodés par L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement afin de faciliter le travail d'analyse.

Ce dépouillement a été validé par la Commission.

Enfin, la Commission a rendu son avis sur le projet de RRU lors de séances plénières qui se sont tenues les 18 et 25 septembre 1997.

## II. Observations d'orientations générales

La Commission se réjouit de la volonté manifestée par les autorités régionales de renforcer la portée contraignante de la réglementation urbanistique afin de rompre, de manière significative, avec un passé où les diverses réglementations sur la bâtisse, parfois de piètre qualité, n'étaient que trop peu, voire pas du tout, appliquées.

L'intention affichée par les autorités régionales de moderniser et d'harmoniser les différents règlements épars existants emporte également l'adhésion de la Commission.

La Commission ne partage cependant pas le choix et la voie empruntée par la Région en vue de concrétiser ce souci louable.

La Commission fait siennes les remarques émises par les nombreux réclamants, concernant les points suivants :

### **1. Consultations préalables :**

Les membres de la Commission déplorent qu'à l'exception du titre relatif aux nuisances liées à l'exécution de travaux et conditions d'exploitation des chantiers, les auteurs du texte n'ont pas procédé à des consultations préalables auprès de l'ensemble des milieux professionnels concernés.

Ainsi, trop souvent, le texte a été élaboré sans souci des contraintes résultant de l'application pratique des dispositions envisagées. Un

gemeentelijke verordeningen, enz.

Bovendien integreert het ontwerp niet op afdoende wijze de meest recente bestaande normen en geeft niet duidelijk aan welke worden opgeheven. Overigens wordt met het oog op een gemakkelijkere aanpassing van de normen waarnaar wordt verwezen, gewenst dat zij zouden opgenomen worden in de bijlagen en niet in de tekst zelf.

Het ontwerp zou als het ware moeten worden voorafgegaan door een gebruiksaanwijzing die aangeeft hoe zij kan toegepast worden in combinatie met andere concurrerende teksten (huurwetgeving, wet betreffende de mindervaliden, verkavelingsvergunningen, ...). Er zou een hiërarchie tussen deze teksten voorgesteld moeten worden. Dit zou bijzonder wenselijk zijn wat betreft de gemeentelijke bouwverordeningen (welke zijn de artikels van deze verordeningen die zullen worden opgeheven door de inwerkingtreding van de G.S.V. ?), de B.B.P.'s en de verkavelingsvergunningen.

Tenslotte wordt er gevraagd te verduidelijken welke de wijzigingen zijn die zullen moeten worden aangebracht aan de Ordonnantie houdende organisatie van de Planning en de Stedebouw voor de vereenvoudiging van de afgifte van de vergunningen.

#### 4. Specifieke en diepgaande studies :

Men dient vast te stellen dat verschillende aspecten van het ontwerp heel specifieke en zeer diepgaande studies hadden vereist, welke - zoals blijkt - niet werden uitgevoerd (men kan denken aan het probleem van het gemengd karakter, aan het juridisch regime van de binnenterreinen van de huizenblokken, aan de relaties tussen de binnenzijde en de buitenzijde van de bouwwerken, aan de behandeling van de hoekpercelen, ...).

#### 5. Controle van de toepassing van de GSV, de afwijkingen en de sancties :

De gemeenten hebben op het risico gewezen dat zij de controle van een te gedetailleerde verordening niet meer kunnen waarborgen. Bovendien heeft het gedetailleerd karakter ertoe geleid dat de auteurs van het ontwerp om

De plus, le projet n'intègre pas de manière satisfaisante les normes existantes les plus récentes et n'indique pas clairement quelles sont celles qu'il abroge. Par ailleurs, dans un souci de pouvoir adapter plus aisément les normes auxquelles il est fait référence, leur intégration dans des annexes - et non dans le corps du texte lui-même - est souhaitée.

Le projet de RRU devrait être précédé, en quelque sorte, d'un mode d'emploi indiquant comment lui donner une application combinée avec d'autres textes rivaux (loi sur les loyers, loi relative aux personnes à mobilité réduite, permis de lotir, ...). La hiérarchie entre ces textes devrait être explicitée. Cela serait particulièrement souhaitable en ce qui concerne les règlements communaux sur la bâtisse (quels sont les articles de ces règlements qui seront abrogés du fait de l'entrée en vigueur du R.R.U.?), les P.P.A.S. et les permis de lotir.

Enfin, il est demandé de préciser quelles seront les modifications à apporter à l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme pour simplifier les procédures de délivrance des permis.

#### 4. Etudes spécifiques et approfondies :

Force est de constater que plusieurs aspects du projet nécessitaient des études spécifiques et très approfondies qui n'ont - semble-t-il - pas été réalisées (on peut songer à la problématique de la mixité, au régime juridique des intérieurs d'îlots, aux relations entre l'intérieur et l'extérieur des constructions, au traitement des parcelles d'angle, ...).

#### 5. Contrôle de l'application du R.R.U., les dérogations et les sanctions :

Les communes ont relevé le risque de ne pouvoir assurer le contrôle du respect d'un règlement trop détaillé. En outre, le souci du détail a conduit les auteurs du projet à adopter des formulations qui prêtent à interprétation et

formuleringen te gebruiken die tot verschillende interpretaties en tot rechtsonzekerheid leiden.

Bovendien zal de onaangepastheid van het ontwerp aan de renovatiewerken bijna systematisch leiden tot afwijkingen, hetgeen niet wenselijk is.

#### 6. Procedure van openbaar onderzoek :

De indieners van bezwaarschriften beklagen zich in het algemeen over de korte termijn van het openbaar onderzoek - waarvan een deel in de Paasvakantie lag. Men is van mening dat deze termijn niet geschikt is voor de analyse van een dermate gedetailleerd en omvangrijk document als dit ontwerp van G.S.V. dat vijf titels omvat.

#### 7. Terminologie en taalkundige overeenkomst :

Tenslotte wijzen de indieners van bezwaren op de tegenstrijdigheden inzake terminologie tussen de verschillende titels van het ontwerp. Aldus wordt bijvoorbeeld het begrip « résidence pour personnes âgées » dat voorkomt in titel II plots « établissement pour personnes âgées » in titel IV en « maison de retraite » in titel V.

Zij beëindigen hun opmerkingen door te wijzen op de slechte kwaliteit van de tekst van het ontwerp in het Nederlands, met uitzondering van titel V.

### III. Doelstellingen nagestreefd door de GSV

#### 1. Harmonisering van de bestaande verordeningen :

De eerste doelstelling die door de Regering wordt nagestreefd heeft betrekking op de duidelijke wens om via de G.S.V. over te gaan tot een « synthese » van de bestaande gemeentelijke verordeningen. Er dient evenwel te worden vastgesteld dat deze wil niet duidelijk vertaald wordt in het concept dat werd uitgewerkt door de auteurs van de ordonnantie O.P.S.

Aldus zal men evenwel vaststellen dat de evolutie van de wetgeving in tegengestelde zin is gegaan. Artikel 171 van de ordonnantie O.P.S.

génèrent une insécurité juridique.

De plus, l'inadéquation du projet aux travaux de rénovation conduira à l'octroi de dérogations quasi systématiques, ce qui n'est pas souhaitable.

#### 6. Procédure d'enquête publique :

D'une manière générale, les réclamants se plaignent de la brièveté du délai d'enquête publique - dont une partie se situe pendant les vacances de Pâques. Ce délai est jugé incompatible avec une analyse d'un document aussi détaillé et volumineux que le projet des cinq premiers titres du R.R.U.

#### 7. Terminologie et concordance linguistique :

Enfin, les réclamants relèvent des discordances de terminologie entre les différents titres du projet. Ainsi, par exemple, la notion de « résidence pour personnes âgées », figurant au titre II, devient « établissement pour personnes âgées » au titre IV et « maison de retraite » au titre V.

Ils terminent leurs observations en relevant la mauvaise qualité de la traduction du projet en langue néerlandaise, à l'exception du titre V.

### III. Objectifs poursuivis par le RRU

#### 1. Harmonisation des règlements existants :

Le premier objectif poursuivi par le Gouvernement concerne la volonté clairement affichée de procéder, par l'intermédiaire du R.R.U., à une « synthèse » des règlements communaux existants. Force est cependant de constater que cette volonté ne s'est pas clairement traduite dans la conception développée par les auteurs de l'ordonnance O.P.U.

Ainsi, on notera, au contraire, que l'évolution de la législation s'est effectuée en sens inverse. L'article 171 de l'ordonnance O.P.U. spécifiait

specificeerde dat de G.S.V. de niet-conforme bepalingen van de gemeentelijke verordeningen die zij opsomt, zou opheffen. Deze techniek, die reeds gebruikt werd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de planologische bepalingen had de verdienste te zorgen voor de « zuivering » van verouderde of verwarde teksten waardoor werd vermeden ze naast het nieuwe reglement zouden bestaan.

Maar dit mechanisme werd opgeheven bij de wijziging van de ordonnantie O.P.S. door een ordonnantie van 23 november 1993 : het woord « vermeldt » werd weggelaten uit de tekst van artikel 171. Dit betekent dat de niet-conforme bepalingen niet meer volledig moeten worden vermeld in de toekomstige G.S.V.

De rechtsonzekerheid die het gevolg is van deze toestand is groot. Maar meer nog zet hij de deur open voor discussies zonder einde over de overeenkomst van de bestaande verordeningen. De toename van deze discussies zal voor gevolg hebben dat afbreuk wordt gedaan aan de inspanning op het vlak van de vereenvoudiging. Bovendien zal er een beroep worden gedaan op de handigheid van iedere gemeente voor de uitvoering van dit delicaat werk van gelijkgeschikking van de teksten.

Een tweede aspect van dit luik « vereenvoudiging » houdt verband met de invoering van nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen door de gemeenten. De kans bestaat dat de gemeenten opnieuw zorgen voor een complex karakter daar waar de G.S.V. precies een zekere eenheid van opvatting wou herstellen.

De Commissie is van mening dat een te ingewikkelde G.S.V. zal leiden tot te ingewikkelde gemeentelijke verordeningen die dus meer in detail gaan.

## 2. Vereenvoudiging van de procedure voor afgifte van de vergunningen :

De tweede dolestelling van de Regering bestaat erin de procedures voor afgifte van stedenbouwkundige vergunningen te vereenvoudigen. In dit perspectief zullen de vergunningen kunnen worden afgeleverd door de

que le R.R.U. abrogerait les dispositions non conformes des règlements communaux qu'il énumère. Cette technique, déjà utilisée en Région de Bruxelles-Capitale pour les dispositions planologiques, avait le mérite d'assurer un "nettoyage" de textes désuets ou épars, en évitant une coexistence avec le nouveau règlement.

Or, ce mécanisme a été supprimé lors de la modification de l'ordonnance O.P.U. par une ordonnance du 23 novembre 1993: les mots "qu'il énumère" ont été omis du texte de l'article 171. Cela signifie que les dispositions non conformes ne doivent plus être énumérées de manière exhaustive par le futur R.R.U.

L'insécurité juridique résultant de cette situation est grande. Bien plus, elle ouvre la porte à des débats sans fin portant sur la conformité des règlements existants. La multiplication de ces débats aura pour conséquence de nuire à l'effort de simplification entrepris. En outre, il s'agira d'en appeler au savoir-faire de chaque commune concernée afin de réaliser le travail délicat de mise en concordance des textes.

Un deuxième aspect de ce volet "simplification" tourne autour de l'adoption, par les communes, de nouveaux règlements communaux d'urbanisme. Les communes risquent de réintroduire une complexité là où, précisément, le R.R.U. a voulu restaurer une certaine homogénéité.

La Commission est d'avis, sur ce point, qu'une trop grande complexité du R.R.U. induira une plus grande complexité des règlements communaux qui, nécessairement, devront offrir un plus grand luxe de détails.

## 2. Simplification de la procédure de délivrance des permis :

Le second objectif du Gouvernement est d'alléger les procédures de délivrance des permis d'urbanisme. Dans cette perspective, les permis devront pouvoir être délivrés par les communes sans avis conforme du fonctionnaire délégué

gemeenten zonder eensluitend advies van de gemachtigde ambtenaar indien zij in overeenkomst zijn met de G.S.V. en indien zij zich bevinden in bepaalde gebieden van het G.B.P. Dit stemt overeen met de bedoelingen van de Regering zoals deze worden weergegeven in het Regeerakkoord van 18 juni 1995. Deze vereenvoudiging zal nadien een wijziging meebrengen van de ordonnantie O.P.S.

Er bestaan evenwel nog enkele onduidelijkheden. Zo vraagt de Commissie zich af of de eis van conformiteit van een project met de GSV zal uitgebreid worden tot de bijkomende bepalingen die voorkomen hetzij in de niet opgeheven gemeentelijke verordeningen, hetzij in de nieuwe gemeentelijke verordeningen. Dit zou normaal het geval moeten zijn. Dit past beslist niet in de trend van vereenvoudiging waarvan sprake hierboven.

De Commissie is tevens van mening dat met het oog op een grotere duidelijkheid en een betere informatie van het publiek de wijzigingen die moesten aangebracht worden aan de O.P.S. teneinde de procedure voor afgifte van de vergunningen gedeeltelijk te hervormen, vooraf dienden te gaan aan het openbaar onderzoek inzake de G.S.V..

Hierbij dient nog een laatste nefast gevolg vermeld te worden dat ontstaat uit een te groot detail van de G.S.V. Dit gevolg ontstaat uit een combinatie van de G.S.V. en de laatste hervormingen van de procedure voor afgifte van de stedenbouwkundige vergunningen, ingevoerd door de ordonnantie van 4 april 1996, die aan de gemachtigde ambtenaar oplegt zijn advies, wanneer dit vereist is, te verlenen binnen een termijn van 45 dagen.

Zoniet wordt zijn advies gunstig geacht. Daar men evenwel weet dat deze ambtenaar zich moet uitspreken over de aanvragen om afwijking op de GSV en dat de graad van detail van het ontwerp van GSV als gevolg zal hebben dat deze afwijkingen toenemen, is het gevaar groot dat de ambtenaar onmogelijk zijn advies kan geven over al deze afwijkingen binnen een zo korte termijn van 45 dagen.

In dat geval zal het college van burgemeester en

s'ils respectent le R.R.U. et s'ils se situent dans certaines zones du P.R.A.S.. Ceci rejoint les intentions du Gouvernement, telles qu'elles sont exprimées par l'accord du Gouvernement du 18 juin 1995. Cet allègement impliquera une modification ultérieure de l'ordonnance O.P.U.

Certaines zones d'ombre subsistent néanmoins. Ainsi, la Commission se demande si l'exigence de conformité du projet au R.R.U. sera étendue aux dispositions complémentaires figurant soit dans des règlements communaux non abrogés, soit dans de nouveaux règlements communaux. Il devrait, normalement, en être ainsi. Assurément, ceci ne s'inscrit pas dans le mouvement de simplification esquissé ci-avant.

La Commission est également d'avis que, dans un souci d'une meilleure transparence et d'une meilleure information du public, les modifications à apporter à l'O.O.P.U. afin de réformer partiellement la procédure de délivrance des permis auraient dû précéder l'enquête publique relative au R.R.U. .

A cela, on ajoutera un dernier effet pervers né de la trop grande précision du R.R.U. : cet effet résulte d'une combinaison du R.R.U. et des dernières réformes de la procédure de délivrance des permis d'urbanisme, introduites par l'ordonnance du 4 avril 1996 qui impose au fonctionnaire délégué de donner, lorsqu'il est requis, son avis dans un délai préfix de 45 jours.

A défaut, son avis est réputé favorable. Or, comme l'on sait par ailleurs que ce fonctionnaire doit impérativement se prononcer sur les demandes de dérogations au RRU, et que le degré de précision du projet de R.R.U. aura pour effet de multiplier ces dérogations, le danger est grand de voir le fonctionnaire placé dans l'impossibilité de donner son avis sur toutes ces dérogations dans un délai aussi bref que 45 jours.

Dans ce cas, le collège des bourgmestre et

schepenen een stedenbouwkundige vergunning afleveren buiten de strikte termijn die is opgelegd door de ordonnantie O.P.S. Deze mogelijkheid bestaat enkel indien de vergunning niet afwijkt van de geldende plannen en verordeningen. In dat geval, gelet op de vermoedelijke afwijkingen, zou de gemachtigde ambtenaar, bij wijze van voorzorg, er kunnen toe geneigd zijn de vergunningen die werden afgeleverd door de gemeenten, op te schorten waardoor een grote rechtsonzekerheid ontstaat en de termijnen worden verlengd.

In de mate dat een gemeente een niet conforme vergunning zou afleveren, zou de gemachtigde ambtenaar opnieuw gebruik kunnen maken van zijn opschortingsbevoegdheid. Maar de controle inzake het naleven van de GSV zoals deze nu is opgevat, zal zeer moeilijk zijn, gelet op het complex karakter ervan. Het risico op opschorting en nadien annulatie van een vergunning zal tenslotte de procedure voor aflevering nog verzwaren.

Teneinde deze bedenking over de ontlasting van de overlegcommissies verder te zetten, stelt de Commissie voor een link te leggen tussen de begrippen « aantasting van de binnenterreinen van de huizenblokken » en « stedenbouwkundig karakter van het huizenblok of het gebied », en misschien meer in het algemeen van « goede ruimtelijke aanleg » en de overeenstemming met de bepalingen van de G.S.V.

De Commissie doet tevens het voorstel om een onderscheid te maken tussen kleine en grote afwijkingen op de bepalingen van de GSV. Dit om te vermijden dat op een ietwat ongepaste wijze, alle dossiers die een aanvraag om afwijking omvatten naar de gemachtigde ambtenaar worden gestuurd. Deze laatste, overbelast met dossiers waarvan de draagwijdte weinig betekend is, zal niet meer in staat zijn zich uit te spreken binnen de wettelijke termijn, zelfs indien het gaat om een « belangrijk » project. In geval van een kleine afwijking zou het goed zijn dat zijn oordeel niet meer vereist was.

Dit verschil is trouwens reeds vervat in de milieuvergunning die de installaties onderverdeelt in vier groepen (1A, 1B, 2 en 3) volgens het effect op de omgeving.

échevins délivrera un permis d'urbanisme en dehors du délai de rigueur prévu par l'ordonnance O.P.U.. Cette possibilité n'existe que lorsque le permis ne déroge pas aux plans et règlements en vigueur. Dans ce cas, étant donné les dérogations suspectées, le fonctionnaire délégué pourrait être tenté, à titre conservatoire, de suspendre les permis délivrés par les communes, ce qui entraînerait une grande insécurité juridique et allongerait les délais.

Par ailleurs, dans la mesure où une commune délivrerait un permis non conforme, le fonctionnaire pourrait à nouveau user de son pouvoir de suspension. Or le contrôle du respect du R.R.U., tel qu'il est à présent conçu, sera très difficile, vu sa complexité. Le risque de suspension, puis d'annulation d'un permis alourdira in fine la procédure de délivrance.

Afin de poursuivre, d'autre part, la réflexion sur le désengorgement des commissions de concertation, la Commission suggère d'opérer un lien entre les concepts d'"atteinte à l'intérieur de l'îlot" et de "caractéristiques urbanistiques de l'îlot ou de la zone", et peut-être de manière plus générale, de "bon aménagement des lieux". et la conformité aux dispositions du R.R.U.

La Commission estime indispensable de distinguer les dérogations majeures et mineures aux prescriptions du R.R.U. afin d'éviter d'envoyer, de manière quelque peu intempestive, tous les dossiers comportant une demande de dérogation au fonctionnaire délégué. Celui-ci, encombré de dossiers dont la portée est peu significative, ne sera plus en mesure de se prononcer dans le délai légal, même lorsqu'il s'agit d'un projet "majeur". En cas de dérogations mineures, il conviendrait que sa saisine ne soit plus requise.

Cette différenciation est d'ailleurs déjà intégrée au niveau du permis d'environnement, qui range les installations en quatre classes (1A, 1B, 2 et 3) selon l'incidence du projet sur l'environnement.



Het is inderdaad moeilijk in te denken dat « kleine » projecten nog steeds worden beheerd als « grote » projecten. De verbouwing van een persoonlijke woning en omvangrijke vastgoedprojecten op dezelfde wijze behandelen schijnt niet verenigbaar met het respect van het gelijkheidsprincipe dat verplicht twee objectief verschillende situaties ook verschillend te behandelen.

Indien het juist is dat het Regeringsbesluit van 11 januari 1996 dat de handelingen en werken vaststelt die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar of van de tussenkomst van een architect en dat meer bepaald de werken van geringe omvang vaststelt, een grotere soepelheid meebrengt voor deze « kleine » projecten, dan zouden nieuwe vereenvoudigingen welkom zijn.

### 3. Normen voor een goede inrichting :

De derde doelstelling van de G.S.V. bestaat erin de bestaande wijken en hun kenmerken te behouden door regels uit te vaardigen die het respect van de bouwprofielen beogen van de aangrenzende bouwwerken.

Het gaat er ook om de Algemene Bouwverordeningen van de Brusselse Agglomeratie die stammen uit 1975, aan te passen.

Het ontwerp van GSV is gebaseerd op een traditionele architecturale en stedenbouwkundige opvatting (huizenblok opgebouwd uit huizen met mandelige muren) die het niet voldoende mogelijk maken rekening te houden met toestanden die kunnen verschillen in functie van de gemeenten.

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan geeft in haar kaart 2 een opdeling van het gewestelijk grondgebied in grote stedelijke gebieden. De G.S.V. had zich kunnen inspireren op dit schema en daar zij eenzelfde basis heeft, de stedenbouwkundige werkelijkheid van elkeen van deze gebieden kunnen integreren.

De Commissie meent dat de G.S.V. niet aangepast is aan de doelstelling van bescherming

Il est difficile de concevoir, en effet, que les “petits” projets continuent à être instruits comme les “gros” projets. Traiter de même la rénovation d’une maison individuelle et des promotions immobilières de grande ampleur ne semble guère compatible avec le respect du principe d’égalité qui commande de traiter différemment deux situations objectivement distinctes.

S’il est exact que l’arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d’urbanisme, de l’avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l’intervention d’un architecte, et notamment définissant les travaux de minime importance, apporte une plus grande souplesse pour ces “petits” projets, de nouveaux allègements de procédures seraient les bienvenus.

### 3. Normes de bon aménagement :

Le troisième objectif du R.R.U. est de préserver les quartiers existants et leurs spécificités, en édictant des règles qui visent le respect des gabarits des constructions voisines.

Il s’agit également de mettre à jour les règlements sur les bâtisses de l’Agglomération de Bruxelles qui datent de 1975.

Le projet de RRU repose sur une conception architecturale et urbanistique traditionnelle (îlot formé de maisons entre mitoyens) ne permettant pas suffisamment la prise en compte de situations pouvant varier en fonction des communes.

Le Plan régional de développement a, en sa carte 2, procédé à un découpage du territoire régional en grands territoires urbains. Dès lors, le R.R.U. aurait pu utilement s’inspirer de ce schéma, et, étant construit sur une même base, intégrer la réalité urbanistique de chacun de ces territoires.

La Commission considère que le R.R.U. n’est pas adapté à l’objectif de préservation et

en inrichting van het Brussels bebouwd weefsel. Het valt te vrezen dat, onder het mom een afwijking toe te staan op de G.S.V. voor renovatiewerkzaamheden, de overheden de neiging zullen hebben om aan de aanvrager van een vergunning hun architecturale zienswijze te willen opleggen.

#### IV. Besluit

De Commissie meent volgend advies te moeten geven. Het bestaat uit krachtlijnen - die de essentiële punten van het advies omvatten - en de uiteenzettingen die deze verduidelijken. Deze uiteenzettingen zelf omvatten twee gedeelten: één gewijd aan de algemene filosofie van het ontwerp, een ander, - dat eerder als aanvullend kan worden gezien. Dit deel moet eerder als aanvullend worden gezien, omdat de Commissie door haar analyse daarom nog niet de tekst die haar wordt voorgelegd, onderschrijft - dat elke titel, bepaling na bepaling, onderzoekt.

Dit onderzoek neemt geen stelling over de overeenstemming van de Franse en de Nederlandse versie van de tekst. En dit ondanks de talrijke opmerkingen die hierover werden gemaakt tijdens het openbaar onderzoek. Dit onderzoek dient te gebeuren door de afdeling wetgeving van de Raad van State.

#### Krachtlijnen

De Commissie kan na de tekst te hebben doorgenomen die haar werd voorgelegd, enkel een ongunstig advies geven inzake de titels I, II, IV en V en een globaal gunstig advies voor titel III, met uitzondering van afdeling 9.

Vier belangrijke punten motiveren dit besluit:

1. Eerst en vooral zal deze ontwerptekst ongetwijfeld rechtsonzekerheid en onnodige meerkosten teweegbrengen door een te grote graad van en zorg om het detail. Hierdoor zullen er te veel afwijkingen ontstaan op deze verordening omdat er maar weinig stedenbouwkundige projecten perfect zullen overeenkomen met deze verordening. Hierdoor zal de taak van de aanvrager van vergunningen, van de schepenen en van de gemachtigde ambtenaar zeer moeilijk worden. Het risico op

d'aménagement du bâti bruxellois. Il est à craindre que, sous le couvert d'accorder une dérogation au R.R.U. pour des travaux de rénovation, les autorités ne soient tentées d'imposer au demandeur de permis leurs vues architecturales.

#### IV. Conclusion

La Commission estime devoir donner l'avis suivant. Il se compose de lignes de force - regroupant les points essentiels de l'avis - et de développements qui les explicitent. Ces développements comportent, eux-même, deux parties: l'une consacrée aux aspects de philosophie générale du projet, l'autre - présentée de manière subsidiaire, dès lors que la Commission n'entend nullement, par son analyse, cautionner le texte qui lui est soumis - examine chaque Titre, disposition par disposition.

Cet examen ne prend pas position sur la concordance des versions française et néerlandaise du texte, et ce en dépit des nombreuses critiques formulées à ce sujet au cours de l'enquête publique. Cet examen incombera à la section de législation du Conseil d'Etat.

#### Lignes de force

Au vu du texte qui lui est soumis, la Commission ne peut que donner un avis défavorable en ce qui concerne les titres I, II, IV et V, et un avis globalement favorable en ce qui concerne le titre III à l'exclusion de la section 9.

Quatre points essentiels motivent cette conclusion:

1. Tout d'abord, le texte en projet ne manquera pas de créer une insécurité juridique et de générer des surcoûts inutiles de construction par son trop grand degré de précision et son sens trop aigu du détail. Ceux-ci seront de nature à multiplier les occasions de dérogations audit règlement car peu de projets urbanistiques correspondront parfaitement à cette réglementation. Ceci rendra particulièrement difficile la tâche du demandeur de permis, des autorités échevinales et du fonctionnaire délégué.

vergissingen of vergetelheden in de inhoud van de gevraagde afwijkingen, die nadien worden toegestaan zal de toegekende vergunningen verzwakken en leiden tot beroepen voor de Raad van State. Bovendien zullen deze afwijkingen de gelegenheid vormen om deze vergunningen te weigeren en druk uit te oefenen op de aanvragers opdat zij in ruil voor het toekennen van afwijkingen, één of ander aspect van hun ontwerp zouden wijzigen.

2. Vervolgens betreft de Commissie het dat de tekst niet overgaat tot een stedenbouwkundig onderscheid in functie van de ligging van de betrokken goederen. De zorg om een eensluidende toepassing van de tekst over heel het grondgebied van het gewest - te meer daar deze niet wordt opgelegd door de Ordonnantie houdende organisatie van de Planning en de Stedebouw - houdt geen rekening met de specifieke kenmerken van de grote stedelijke gebieden (men had kunnen denken aan een combinatie van verschillende criteria zoals enerzijds een onderscheid volgens de ligging in de Vijfhoek, de eerste en tweede kroon, en anderzijds de ligging in een gesloten, half open of open huizenblok).

3. De Commissie is overigens van mening dat de regels die op stapel staan, een tegenstelling doen ontstaan. Enerzijds baseren zij zich op de bestaande toestand om de kwestie van de afmetingen en het uiterlijk aspect van de nieuwe bouwwerken te regelen; maar anderzijds houden zij geen rekening met de configuratie van de bestaande bouwwerken wanneer het er om gaat de binneninrichting goed te keuren welke gepaard gaat met de renovatie van gebouwen.

3.1. De toepassing van de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening met betrekking tot de bouwwerken en hun naaste omgeving zal leiden tot alledaagse architectuur van de nieuwe bouwwerken. Men heeft te dikwijls bestaande bouwwerken voorgesteld als een systematische referentie voor het bepalen van de normen voor de nieuwe projecten. Een dergelijk vorm van nabootsing zal beslist niet leiden tot een eigentijdse architecturale vormgeving en zal de ontwerpers (en hun cliënten) aansporen tot alledaagse creaties zodat de behandeling van hun aanvraagdossier sneller zal verlopen. De Gewestelijke

Le risque d'erreurs ou d'oublis dans le libellé des dérogations demandées, puis accordées, aura pour effet de fragiliser les permis accordés et de susciter des recours devant le Conseil d'Etat. De plus, ces dérogations seront autant d'occasions de refuser les permis et de faire pression sur les demandeurs afin qu'ils modifient, en échange de l'octroi de dérogations, tel ou tel aspect de leur projet.

2. Ensuite, la Commission regrette que le texte ne procède pas à une différenciation urbanistique en fonction de la localisation des biens concernés. Le souci d'une application uniforme du texte à l'ensemble du territoire régional - outre qu'il n'est nullement imposé par l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme - ne prend pas en compte les spécificités des grands territoires urbains (on aurait pu songer à une combinaison entre plusieurs types de critères tels que, d'une part, une distinction selon la localisation dans le Pentagone, les première et seconde couronnes, et, d'autre part, la situation en îlot fermé, ouvert ou semi-ouvert).

3. La Commission considère, en outre, que les règles en projet recèlent un paradoxe. En effet, d'une part, elles prennent systématiquement appui sur la situation existante pour régler la question du gabarit et de l'aspect extérieur des nouvelles constructions; d'autre part, elles ignorent la configuration des constructions existantes lorsqu'il s'agit d'autoriser des aménagements intérieurs liés à la rénovation d'immeubles.

3.1. L'application des dispositions du règlement régional d'urbanisme relatives aux constructions et à leurs abords aura pour conséquence d'entraîner une banalisation architecturale des nouvelles constructions. Trop souvent, les constructions existantes sont présentées comme référence systématique pour la détermination de normes applicables aux nouveaux projets. Un tel mimétisme ne servira certainement pas l'épanouissement de courants architecturaux contemporains et incitera les auteurs de projet (et leurs clients) à opter pour la banalité afin d'accélérer le traitement de leur dossier de demande. Le règlement régional d'urbanisme a

Stedenbouwkundige Verordening werd opgevat in het perspectief van een architectuurvorm die zich integreerd. Dit kan gerechtvaardigd zijn als men de architecturale samenhang wil behouden, doch kan niet systematisch worden toegepast zonder een verarming mee te brengen van de architecturale conceptie.

3.2. De Commissie betreurt bovendien dat de tekst geen onderscheid heeft gemaakt tussen het optrekken van nieuwe gebouwen en de problematiek van de stadsvernieuwing. Deze vergetelheid is des te spijtiger daar de renovatie-operaties zorgen voor het behoud van het erfgoed en daarom moeten aangemoedigd worden. De toepassing van deze nieuwe verordening zal het omgekeerde effect hebben daar deze de verwezenlijking van deze ontwerpen onmogelijk maakt.

4. De Commissie stelt tenslotte vast dat de kwestie van de opheffende effecten van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, ten aanzien van de bestaande gemeentelijke verordeningen, niet op afdoende wijze wordt beslecht door de Ordonnantie houdende organisatie van de Planning en de Stedebouw. Zelfs al voorziet deze laatste het niet uitdrukkelijk, toch zou het zeer wenselijk zijn dat het besluit met de toekomstige G.S.V. in een specifieke bepaling verduidelijkt welke de bepalingen zijn van de opgeheven gemeentelijke verordeningen bij de inwerkingtreding van de G.S.V. Dit artikel zal een verklarend effect hebben in de zin dat het niets zal toevoegen aan de bestaande juridische reglementering. Ingevolge artikel 171 van de ordonnantie O.P.S., worden de bepalingen van de gemeentelijke verordeningen die tegengesteld zijn aan de G.S.V. immers impliciet opgeheven door de bepalingen van deze laatste. Evenwel zal het bestaan van een uitdrukkelijke bepaling die de opgeheven bepalingen opsomt, een betere rechtszekerheid waarborgen ter zake.

#### V. Bijzondere opmerkingen

De formulering van bijzondere opmerkingen in de tekst die aan de Commissie wordt voorgelegd vereist voorafgaandelijk een waarschuwing. Het doel van dit advies is niet hetzelfde als het advies

été conçu dans la perspective d'une architecture d'intégration qui, même si elle se justifie par le souci de préserver la cohérence architecturale, ne peut être appliquée systématiquement sans entraîner un appauvrissement de la conception architecturale.

3.2. La Commission déplore en outre que le texte n'a opéré aucune différenciation entre la construction de nouveaux immeubles et la problématique de la rénovation urbaine. Cet oubli est d'autant plus regrettable que les opérations de rénovation permettent de conserver le patrimoine urbain et méritent à ce titre d'être encouragées. L'application du nouveau règlement aura l'effet inverse, dès lors qu'il rendra impossible la réalisation de ces projets.

4. La Commission constate, enfin, que la question des effets abrogatoires du règlement régional d'urbanisme, par rapport aux règlements communaux existants, n'est pas adéquatement tranchée par l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme. Même si cette dernière ne le prévoit pas expressément, il serait vivement souhaitable que l'arrêté contenant le futur RRU précise, en une disposition spécifique, quelles sont les dispositions des règlements communaux abrogées lors de l'entrée en vigueur du RRU. Cet article aura un effet déclaratif, en ce sens qu'il n'ajoutera rien à l'ordonnement juridique existant puisque, par l'effet même de l'article 171 de l'ordonnance O.P.U., les dispositions des règlements communaux contraires au RRU seront abrogées implicitement par les dispositions de ce dernier. Toutefois, l'existence d'une disposition explicite énumérant les dispositions abrogées sera de nature à garantir une meilleure sécurité juridique en la matière.

#### V. Observations particulières

La formulation d'observations particulières sur le texte soumis à la Commission nécessite, au préalable, un avertissement. L'objectif du présent avis n'est pas de se substituer à l'avis

dat de sectie wetgeving van de Raad van State zal moeten geven over deze tekst. Er is dus geen sprake van dat er hier een grondig onderzoek zal worden gedaan over de kwaliteit van de rechtsleer en de juridische juistheid van het ontwerp.

que la section de législation du Conseil d'Etat sera amené à donner sur ce texte. Il n'est donc pas question, ici, de passer au crible la qualité légistique et la rectitude juridique du projet.

## **Titel I : Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving.**

### **Artikel 1 : algemeenheden**

#### **1. Toepassingsgebied**

Een interveniënt vermeldt dat artikel 84, §1, eerste alinea van de Ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de Planning en de Stedebouw zich beperkt tot de bouw en het gebruik van een terrein voor de plaatsing van één of meerdere vaste installaties, inclusief reclamevoorzieningen en uithangborden.

Moet men daaruit afleiden dat het ontwerp van Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening niet van toepassing is op de verbouwings- en heropbouwhandelingen en -werken; of dat de verwijzing naar de ordonnantie onvolledig is ?

De Commissie is van mening dat alinea 1, van §1 van artikel 84 ook betrekking heeft op de handelingen en werken vermeld in punt 2 en volgende. De verwijzingen naar de bovenvermelde ordonnantie kunnen als correct worden beschouwd.

Dezelfde interveniënt verzet zich tegen de onderwerping van de verbouwings- en heropbouwhandelingen en -werken aan het ontwerp van verordening, menende dat in geval van verbouwing enorme investeringen nodig zijn om zich aan te passen aan de eisen van de nieuwe verordening.

Bovendien zal het in vele gevallen praktisch onmogelijk zijn om zich naar de voorschriften van de verordening te richten. De verbouwingshandelingen en -werken onderwerpen aan de geplande verordening, betekent dat de eigenaars de werken zullen uitvoeren zonder een vergunning aan te vragen, of helemaal geen verbouwingswerken zullen uitvoeren, wat zeker niet de bedoeling is van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Voor het herbouwen moet een analoge redenering worden gevolgd. In vele gevallen zou de aanpassing onmogelijk zijn ten gevolge van de configuratie en de grootte van het perceel.

## **Titre I : Caractéristiques des constructions**

### **Article 1 : généralités**

#### **1. Domaine d'application**

Un intervenant relève que l'article 84, § 1er, alinéa 1er de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme se limite à la construction et à l'utilisation d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes.

Faut-il en conclure que : ou bien les actes et travaux de transformation et de reconstruction ne tombent pas sous l'application du projet de règlement régional d'urbanisme. Ou bien que la référence à l'ordonnance organique est incomplète ?

La Commission estime que l'alinéa 1er, du § 1er, de l'article 84 recouvre également les actes et travaux mentionnés aux points 2° et suivants. Les références à ladite ordonnance peuvent être considérées comme exactes.

Ce même intervenant s'oppose à ce que les actes et travaux de transformation ou de reconstruction soient soumis à l'application du projet de règlement, estimant qu'en cas de transformation, des investissements très importants seront nécessaires pour se conformer aux exigences du nouveau règlement.

De plus, dans beaucoup de cas, il sera matériellement impossible de se conformer aux prescriptions du règlement. Dès lors, soumettre les actes et travaux de transformation au règlement projeté aura comme conséquence la réalisation de travaux sans permis, ou l'abstention de toute transformation - ce qui est certes contraire à la volonté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale.

En ce qui concerne la reconstruction, il semble qu'un raisonnement analogue doive être suivi. Dans de nombreux cas, la mise en conformité s'avérera impossible suite à la configuration et à la taille de la parcelle.

Deze interveniënt besluit dat het ontwerp van GSV zich moet beperken tot de nieuwbouwhandelingen en -werken (zie redenen).

De Commissie meent dat de tweede paragraaf van dit artikel tegemoet komt aan de bekommernissen van de interveniënt door te stipuleren dat « *in geval van verbouwing van een bestaand bouwwerk deze verordening enkel van toepassing is op het voorwerp van de aanvraag* ». Er wordt dus niet gevraagd zich volledig te richten naar de bepalingen van deze verordening maar enkel voor het gedeelte dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt.

De « chantage inzake de overtreding » mag ook geen voorwendsel zijn voor een gebrekkige controle op het vlak van renovatie of heropbouw.

Dezelfde interveniënt stelt bovendien een tegenstelling vast tussen artikel 1, alinea 1 laatste zinsdeel van titel 1 van de GSV en artikel 84, §3 van de OPS dat bepaalt dat « *dergelijke (stedenbouwkundige) verordening geen betrekking kan hebben op handelingen (en werken) van de lijst, opgesomd in §2 (lijst van werken waarvoor geen vergunning nodig is omwille van hun geringe omvang)* ».

De Commissie meent dat er geen tegenstelling is : artikel 84, §3 alinea 2 stelt enkel dat er geen vergunning moet opgelegd worden voor de handelingen en werken die er geen vereisen wegens van hun gering belang.

## 2. De opportuniteit van de handelingen en werken

Verskillende gemeenten stellen voor om de 3<sup>e</sup> alinea betreffende de handelingen en werken te verwijderen omdat deze voor uiteenlopende interpretaties vatbaar is. (Indien de opportuniteit van het project een afwijking op de verordening vereist, is het moeilijk aan te nemen dat deze niet in vraag gesteld kan worden. Voorbeeld : bouw van een bijgebouw achteraan een gebouw dat de maximumdiepte reeds bereikt of overschrijdt).

De Commissie onderschrijft de bekommernis van meerdere gemeenten en stelt voor om een artikel toe te voegen dat afwijkingen toelaat.

## 3. De afwijkingen

Cet intervenant en conclut que le projet de RRU doit limiter son champ d'application aux actes et travaux de construction (voir motifs).

La Commission estime que le second paragraphe de cet article rejoint les préoccupations du réclamant, en stipulant « *qu'en cas de transformation d'une construction existante, le présent règlement ne s'applique qu'à l'objet de la demande* ». Il n'est donc pas demandé d'assurer la conformité de l'ensemble du bâtiment transformé aux prescriptions du présent règlement, mais uniquement la partie faisant l'objet de la demande de permis.

Le « chantage à l'infraction » ne peut pas non plus être prétexte pour une politique de laisser aller en matière de rénovation ou de reconstruction.

Le même observateur constate, de plus, une opposition entre l'article 1er, alinéa 1, dernière tranche de phrase du titre I du RRU et l'article 84, § 3 de l'OOPU, qui dispose qu' « *un tel règlement (d'urbanisme) ne peut toutefois porter sur des actes (et travaux) figurant sur la liste visée au §2 (liste des travaux qui, en raison de leur minime importance, ne requièrent pas un permis)* ».

La Commission estime qu'il n'y a pas d'opposition : l'article 84, § 3 alinéa 2 affirme simplement qu'il ne peut être imposé de permis aux actes et travaux qui ne requièrent pas de permis en raison de leur minime importance.

## 2. L'opportunité des actes et travaux

Plusieurs communes proposent de supprimer le 3<sup>ème</sup> alinéa concernant l'opportunité des actes et travaux parce qu'il serait sujet à de multiples interprétations. (Il est difficile d'imaginer que, si l'opportunité du projet nécessite une dérogation à ce règlement, on ne puisse la remettre en question - ex.: la construction d'une annexe à l'arrière d'un immeuble qui atteint ou dépasse déjà la profondeur maximale).

La Commission rejoint les préoccupations de plusieurs communes et suggère d'adjoindre un article permettant des dérogations.

## 3. Les dérogations

De Commissie acht het belangrijk om de mogelijkheid van afwijkingen op de voorschriften van de GSV in te bouwen, wat de tekst van artikel 1 van titel II trouwens voorziet, temeer daar tegenstrijdige interpretaties mogelijk zijn. Uit respect voor het werk van de ontwerpers, lijkt een nota die het nut van het project en de redenen voor de gewenste afwijking duidelijk maakt, een onmisbaar document voor een goed begrip van het project.

Net als voor de Algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark, stelt de Commissie voor om de afwijkingsmogelijkheid te voorzien, met in dat geval een nota van de architect-ontwerper over de motieven voor de afwijking. Deze nota moet nauwkeurige informatie geven omtrent - op zijn minst- drie volgende aspecten :

- beschrijving van de stedenbouwkundige context waarin het project past ;
- de kenmerken van het project en de redenen voor de afwijking ;
- de gevolgen van het project voor de naaste omgeving in termen van verhoging van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Als besluit stelt de Commissie voor om dit artikel tot twee verschillende artikelen om te vormen :

#### Artikel 2 :

*De afwijkingen op titel I van onderhavige verordening kunnen uitzonderlijk worden toegekend door de bevoegde overheid. De verzoeker moet de afwijking aanvragen en met redenen omkleeden op het ogenblik waarop hij het dossier voor een stedenbouwkundige vergunning of attest indient. De afwijking moet worden gemotiveerd vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit een harmonieuze architecturale en van stedenbouwkundige integratie. De nota terzake moet daarom minstens volgende elementen bevatten :*

- *beschrijving van de stedenbouwkundige context waarin het project past ;*
- *kenmerken van het project ;*
- *economische, sociale, milieugebonden en esthetische motieven van de afwijking ;*
- *de gevolgen van het project voor de naaste omgeving in termen van verhoging van de*

Comme le prévoit d'ailleurs le texte de l'article 1 du titre II, La Commission estime qu'il est essentiel de prévoir une possibilité de déroger aux prescriptions du RRU d'autant plus que des interprétations contradictoires sont possibles. Par respect pour le travail des auteurs de projets, une note mettant en évidence le parti du projet et les motivations de la dérogation souhaitée semble être une pièce indispensable à la bonne compréhension du projet.

Comme pour le Règlement Général sur les Bâtisses des Quartiers entourant le Square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, La Commission propose de prévoir la possibilité de dérogation aux prescriptions, dérogation dûment motivée par l'architecte auteur de projet. Cette note devrait comporter des informations précises concernant au moins les trois aspects suivants :

- une description du contexte urbanistique dans lequel le projet s'insère ;
- les caractéristiques du projet et les motifs de la dérogation ;
- les effets du projet sur les abords en terme d'amélioration de la qualité urbanistique.

En conclusion, la Commission propose de modifier le libellé de cet article en ajoutant un article 2 :

#### Article 2:

*A titre exceptionnel, des dérogations au titre I du présent règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente. La dérogation doit être dûment demandée et motivée par le demandeur au moment de l'introduction du dossier de demande de permis ou de certificat d'urbanisme. Cette dérogation doit être motivée par des préoccupations de bon aménagement des lieux et d'intégration architecturale et urbanistique harmonieuse. A cette fin, la note justificative doit comporter au moins les éléments suivants :*

- *une description du contexte urbanistique dans lequel le projet s'insère ;*
- *les caractéristiques du projet ;*
- *les motifs économiques, sociaux, environnementaux et esthétiques de la dérogation ;*
- *les effets du projet sur les abords en terme d'amélioration de la qualité urbanistique.*



*stedenbouwkundige kwaliteit.*

Deze afwijkingen worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking voorzien door de OPS.

**Artikel 2 : Glossarium**

De Commissie acht het nodig om de definities in beide talen te harmoniseren.

De Commissie vindt het in het algemeen beter om de definities - in de mate van het mogelijke - aan te vullen met een tekening die de gebruikte termen verduidelijkt. Verder stelt ze voor om het gebruik van de Verordening te verbeteren door alle termen die in artikel 2 worden gedefinieerd, in de tekst aan te duiden met een asterisk.

Om de tekst makkelijker leesbaar te maken (en te vermijden dat men voortdurend tussen tekst en definities heen en weer moet gaan) stelt ze voor om de termen die maar éénmaal voorkomen in de tekst niet in het glossarium op te nemen, maar in het artikel in kwestie te verklaren. Dit is meer bepaald het geval voor de term "blinde benedenverdieping" die enkel in artikel 16 voorkomt en "materialen voor de buitenbekleding" van artikel 14.

De Commissie vindt enkele definities in het glossarium niet duidelijk genoeg. Ze vestigt de aandacht op het feit dat de Raad van State (voorbeeld: arrest St.-Michielskliniek) de gemachtigde ambtenaar reeds het gebruik van onvoldoende gedefinieerde termen verweten heeft. Volgende termen van het glossarium verdienen verduidelijking:

**1 : De naaste omgeving** wordt gedefinieerd als "de zone die langs de bouwwerken loopt en waarvan de achteruitbouwstrook, de koeren en de tuinen deel uitmaken." De Commissie stelt voor om deze definitie als volgt uit te breiden: "de zone die langs de bouwwerken loopt en waarvan de openbare ruimte, de koeren en de tuinen en, zonodig, de achteruitbouwstrook (vooraan) en/of de "zij(achteruitbouw)strook deel uitmaken".

**4-5-6-7 : De Commissie** vraagt zich af of het niet beter zou zijn om de term "bouwwerk" te vervangen door de term "gebouw" vermits ook een omheiningmuur, een tuinhuisje, een pergola en een terras bouwwerken zijn volgens art. 84, §1, 1° van de OPS. (In de Algemene bouwverordening voor de

Ces dérogations sont soumises aux mesures particulières de publicité prévues par l'OOPU.

**Article 2 : Glossaire**

La Commission estime indispensable d'harmoniser les définitions dans les deux langues.

De manière générale, la Commission estime qu'il est préférable d'accompagner, autant que possible, les définitions d'un dessin explicitant clairement les termes utilisés. En outre elle propose d'améliorer l'utilisation du Règlement en mentionnant avec une astérisque dans le texte, tous les termes qui font l'objet d'une définition dans l'article 2.

Par ailleurs, pour faciliter la lecture du texte (et éviter des allées-et-venues entre texte et définitions), elle suggère que des termes qui n'apparaissent qu'une fois, ne soient pas repris au glossaire, mais explicités dans le texte de l'article en question. C'est particulièrement le cas du terme "rez-de-chaussée aveugle" qui n'apparaît que sous l'article 16 et "matériaux de parement" sous l'article 14.

La Commission considère certaines définitions reprises au glossaire, peu précises. Elle attire l'attention sur le fait que le Conseil d'Etat (arrêt Clinique St. Michel, p.e.) a, à cet égard, déjà reproché au fonctionnaire délégué d'utiliser des termes insuffisamment définis.

Il conviendrait de préciser les termes suivants du glossaire :

**1 : Les abords** sont définis comme "la zone bordant les constructions et comprenant la zone de recul et les cours et jardins". La Commission propose d'étendre cette définition comme suit "la zone bordant les constructions et comprenant l'espace public, les cours et jardins, et le cas échéant, la zone de recul (avant) et/ou la zone (de recul) latérale".

**4-5-6-7 : La Commission** s'interroge s'il n'est pas plus judicieux de remplacer le terme "construction" par le terme "bâtiment" car un mur de clôture, une cabane de jardin, une pergola, une terrasse sont aussi des constructions selon l'art. 84, § 1, 1° de l'OOPU. (Dans le Règlement Zoné de la Bâtisse du

wijken rond het Jubelpark wordt "bouwwerk" gedefinieerd als "*elk bouwwerk dat op of onder de grond wordt gerealiseerd*"). Dit advies van de Commissie blijft evenwel de term "bouwwerk" gebruiken.

**5 : Driegevelbouwwerk**, gedefinieerd als "*een mandelig bouwwerk met drie gevels*". Een gebouw dat aan één zijde mandelig is, kan meer dan "drie gevels" tellen. De Commissie acht het voldoende om deze definitie te vervangen door "*bouwwerk met één enkele mandelige muur*".

**8 : Koeren en tuinen**, gedefinieerd als "*het niet bebouwde, bovengronds gelegen gedeelte van het perceel, de achteruitbouwstrook niet inbegrepen*". Naar aanleiding van de suggesties van de gemeenten Elsene en Ukkel, stelt de Commissie voor om dit begrip aan te vullen met "*het niet bebouwde bovengronds en ondergronds gelegen gedeelte van het perceel, of nog niet bebouwd, maar inclusief het niet bebouwde saldo van de te bebouwen zone.*" Deze nuance is belangrijk, o.a. bij de definitie en de berekening van de doorlaatbare oppervlakte (art. 12).

**10 : Vermits de mandelige grens** soms niet-rechthoekige tracés vertoont (onder de vorm van tweevlak, veelvlak, of nog een kromme of soms zelfs een horizontale) zou het beter zijn om deze als volgt te definiëren : "*de grens die gevormd wordt door de vertica(a)l(e) grens(en) die twee eigendommen of meer scheid(t)(en)*", in plaats van "*de grens die twee eigendommen scheidt.*"

**11 : Dakkapel**, gedefinieerd als "*de structuur die uitsteekt in de helling van een dak*", hoewel ze andere voorbeelden van dakopeningen kan omvatten. Het is niet zomaar een structuur. In de Algemene bouwverordening voor de wijken rond het Jubelpark wordt de dakkapel gedefinieerd als "*een constructie voor de verlichting van de dakconstructie bestaande uit één of meerdere vensters, met andere woorden rechtopstaande openingen met hun omlijsting*". De Commissie stelt volgende definitie voor : "*een bouwwerk dat uitsteekt of verzinkt in een dak met hellingen of een gebroken dak en dat de ventilatie en de verlichting toelaat via rechtopstaande openingen*".

**12 : De materialen voor buitenbekleding** worden

Quartier du Cinquantenaire la "construction" est définie comme "*tout ouvrage réalisé sur ou sous le sol*". Le présent avis de la Commission continuera néanmoins à utiliser le terme "construction".

**5 : Construction d'about** définie comme "*la construction en mitoyenneté à trois façades*". Le bâtiment sur mitoyen sur un côté peut compter plus de "trois façades". La Commission estime qu'il suffirait de remplacer par "*construction n'ayant qu'un mur mitoyen*".

**8 : Cours et jardins** définie comme "*la partie non bâtie hors-sol de la parcelle, non comprise dans la zone de recul*". Suite aux suggestions des Communes d'Ixelles et d'Uccle, La Commission propose de compléter la notion par "*la partie non bâtie hors-sol et sous-sol de la parcelle ou non encore bâtie, mais comprenant le solde non bâti de la zone aedificandi*". Cette nuance est importante e.a. dans la définition et le calcul de la surface perméable (art. 12).

**10 : La limite mitoyenne** présentant parfois des tracés non rectilignes (sous forme de dièdre, polyèdres voire même de courbe ou encore parfois horizontale) il serait plus juste de la définir comme "*limite constituée par le (ou les) plan(s) vertical (verticaux) séparant deux propriétés ou plus*" que comme "*le plan vertical séparant deux propriétés*".

**11 : Lucarne** définie comme "*le châssis en saillie sur la pente d'un toit*", alors qu'elle peut comprendre d'autres exemples d'ouvertures en toiture. Il s'agit plus que d'un châssis. Dans le Règlement Générale sur les Bâtisses du Quartier du Cinquantenaire la lucarne est définie comme "*un ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer les combles par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies placées dans le plan vertical et leur encadrement*". La Commission propose la définition suivante "*un ouvrage construit en saillie ou en creux sur le plan d'une toiture à versants ou d'une toiture brisée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical*".

**12 : Les matériaux de parement** sont définis

gedefinieerd als “materialen voor de bekleding die zichtbaar moeten zijn.” De bouwsector acht het beter om deze definitie te vervangen door “materiaal voor gevelbekleding” omdat ze de term “buitenbekleding” dubbelzinnig vindt. De Commissie stelt daarom voor om het gebruik van deze term te vermijden. De tekst van de Algemene bouwverordening voor de wijken rond het Jubelpark zegt: “De materialen die voor de belangrijkste gevelbekleding worden gebruikt.....”. (Zie onze commentaren in artikel 14 in kwestie).

**14:** De erker wordt gedefinieerd als “het uitkragend venster dat meer dan één niveau uitsteekt in een gevelmuur”, terwijl het tot een niveau beperkt kan zijn (loggia). Het gaat om meer dan een venster (eerder om een bouwwerk) en is niet noodzakelijk uitkragend (maar eerder uitstekend of uitspringend). De Algemene bouwverordening voor de wijken rond het Jubelpark definieert de erker als “een uitbouw op een gevel over de hoogte van verscheidene verdiepingen en uitgevend op één of meer kleine vertrekken. De erker is bijna altijd uitspringend”. Volgens de Commissie zou een betere definitie als volgt luiden: “gesloten uitsprong die uitsteekt op de gevel, verschillende niveaus overdekt en een eerder uitgestrekte vorm heeft”.

**15** Het perceel gedefinieerd als “een kadastrale eenheid of alle kadastrale eenheden” is tegenstrijdig. Het is beter om het perceel te beschouwen vanuit zijn kadastrale definitie: “deel van een terrein dat de grenseenheid vormt, zoals gedefinieerd op het plan en het kadastraal register. (erkende definitie). Men zou dus eerder van “terrein” of van “grond” moeten spreken. De gemeente Ukkel stelt trouwens voor om het “geheel van kadastrale eenheden die aan eenzelfde eigenaar toebehoren”, te verduidelijken. We moeten rekening houden met een eventuele bestaande rechtstoestand die door verkavelingsvergunningen is ontstaan, zoals bijvoorbeeld: een enkele koper voor 2 of meer naburige percelen.

**16:** Het doorlopend perceel wordt gedefinieerd als “een perceel dat twee openbare wegen met elkaar verbindt, met uitzondering van de hoekpercelen”, die op hun beurt (17) worden gedefinieerd als “een perceel dat zich op de kruising van minstens twee openbare wegen bevindt”. De definitie van de Algemene

comme “matériaux de revêtement destinés à être visibles”. Les professionnels de la construction estiment qu’il serait plus judicieux de remplacer cette définition par “matériaux des façades” estimant le terme “parement” équivoque. La Commission propose dès lors d’éviter d’utiliser ce terme. Le Règlement Général sur les Bâtisses du Quartier du Cinquanteaire insère dans son texte: “Les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades...”. Voir nos commentaires dans l’article 14 en question).

**14:** L’oriel est défini comme “la fenêtre en encorbellement faisant saillie de plus de un niveau sur un mur en façade”, alors qu’il peut se limiter à un niveau (bretèche). Il s’agit de plus que d’une fenêtre (mais plutôt d’un ouvrage), pas nécessairement en encorbellement (mais plutôt en surplomb ou en avant-corps). Dans le Règlement Zoné de la Bâtisse du Quartier du Cinquanteaire l’oriel est défini comme “un ouvrage à claire-voie formant avant-corps sur la hauteur de plusieurs étages et renfermant des petites pièces. L’oriel est généralement en surplomb.” Une meilleure définition pourrait être, d’après la Commission: “avant-corps fermé formant saillie sur la façade et en surplomb, sur la hauteur de plusieurs niveaux et de plan plutôt allongé”.

**15:** La parcelle définie comme “entité ou ensemble d’entités cadastrales” est contradictoire. Il serait plus clair de considérer la parcelle sous l’angle de sa définition cadastrale. “Portion de terrain constituant l’unité foncière telle que reprise au plan et à la matrice cadastraux” (définition reconnue). On devrait donc plutôt parler de “terrain” ou de “fond”. La Commune d’Uccle propose par ailleurs de préciser “ensemble d’entités cadastrales appartenant à un même propriétaire”. Il y a lieu de tenir compte d’une éventuelle situation de droit existante créée par permis de lotir p.e.: un seul acquéreur pour 2 ou plusieurs lots attenants.

**16:** La parcelle traversante est définie comme “la parcelle joignant deux voies publiques, à l’exception des parcelles d’angle” qui elles sont définies comme (17) “la parcelle se trouvant à l’intersection de deux voies publiques”. La définition du Règlement Général sur les Bâtisses du Cinquanteaire est plus précise. La parcelle

bouwverordening voor de wijken rond het Jubelpark is veel duidelijker. Het doorlopend perceel wordt er gedefinieerd als "perceel waarvan twee zijden aan een openbare weg liggen, met uitzondering van de hoekterreinen. Een doorlopend perceel dat minder dan dertig meter diep is, gemeten in de as van het perceel, wordt gelijkgesteld met een hoekperceel" dat op zijn beurt wordt gedefinieerd als "perceel grenzend aan de kruising van minstens twee openbare wegen". (Wat met de hoeken van pleinen?)

**19 :** De **blinde benedenverdieping** wordt in het glossarium (art. 2) gedefinieerd als "de benedenverdieping met een geveloppervlakte die een opening heeft van minder dan 20%." De Commissie stelt voor om deze definitie te verwijderen om deze onder artikel 16 te verduidelijken. Ze zal er de opmerkingen betreffende deze definitie uitwerken.

**20 :** De **achteruitbouwstrook** wordt gedefinieerd als "het tussen de rooilijn en de bouwlijn gelegen deel van het perceel."

Men moet hier lezen « achteruitbouwstrook vooraan: het deel ... ». De definitie komt inderdaad enkel overeen met deze achteruitbouwstrook vooraan. Bijgevolg dient men eveneens « zijdelingse achteruitbouwstrook » en « achteruitbouwstrook achteraan » te definiëren en deze termen in de tekst te gebruiken volgens de bedoelde hypothesen.

Het is verder aangeraden om andere termen die in het ontwerp van verordening (zullen) worden gebruikt, te definiëren. Bijvoorbeeld :

- bouwprofiel (art. 7)
- referentie-profiel (art. 7, § 1 en 2)
- stedelijke structuur (art. 15)
- zijdelingse inspringstrook (art. 5, §2, 1) of zijdelingse niet te bebouwen strook (3 gevels) of zijdelingse achteruitbouwstrook
- openbare ruimte in plaats van "straat" (zie: art. 14 en 15)
- kleine erker : idem erker, maar op één enkel niveau (zie art. 17)
- schoorsteenmantels (zie art. 9)
- balkon (zie art. 9) als "smal uitstekend platform met borstweringen voor één of meerdere openingen".

traversante y est définie comme "parcelle joignant deux tronçons de voies publiques, à l'exception des terrains d'angles. Une parcelle traversante mesurant moins de 30 mètres de profondeur, distance mesurée le long de l'axe de la parcelle, est assimilée à une parcelle d'angle" qui elle est définie comme "parcelle se trouvant à l'intersection d'au moins deux tronçons de voies publiques". (Quid des angles de places ?)

**19 :** Le **rez-de-chaussée aveugle** est défini dans le glossaire (art. 2) comme "le rez-de-chaussée dont la surface de façade a moins de 20% de baies". La Commission propose d'extraire cette définition pour le préciser sous l'article 16. Elle y développera ses remarques concernant cette définition.

**20 :** La **zone de recul** est définie comme "la partie de la parcelle comprise entre l'alignement et le front de bâtisse".

Il faut lire "zone de recul avant : la partie...". La définition ne correspond en effet qu'à cette seule zone. En conséquence, il convient de définir également la "zone de recul latéral" et la "zone de recul arrière" et d'user de ces termes dans le texte selon les hypothèses envisagées.

Il serait également judicieux de définir dans le présent titre les notions d'autres termes utilisés ou à utiliser dans le projet de règlement comme par exemple :

- gabarit (art. 7)
- profil de référence (art. 7, § 1 et 2)
- trame urbaine (art. 15)
- zone latérale de retrait (art. 5, § 2, 1) ou zone latérale non-aedificandi (3 façades) ou zone de recul latéral
- espace public au lieu de "rue" (voir : art. 14 et 15)
- logette : idem oriel mais sur un seul niveau (voir art. 17)
- souche de cheminée (voir art. 9)
- balcon (voir art. 9) comme "étroite plate-forme à garde-corps en surplomb devant une ou plusieurs baies"

- terras (zie art. 9)
- natuurlijk bodemreliëf
- inplantingszone als zijnde "de maximum-diepte boven de grond waarin een gebouw moet passen".
- loggia (zie art. 9)
- bow-window (zie art. 9)
- kleine loggia (zie art. 9)
- daklijst (zie art. 9)
- bovengronds volume (geval van een gebouw van het type "bel-etage" met een Engelse koer)
- bovengronds bouwvolume (art. 6)
- dakschild
- uitsprong van de gevel (art. 9)
- technische verdieping (art. 9)
- hoofdgebouw
- bijgebouw

De gemeente Ukkel stelt voor om (4°) toe te voegen de referentie "mandelige muren aan de achterzijde van het perceel" die is een frequent begrip, vooral in de oude weefsels van het type "historische lanen".

Ze vindt dat het glossarium kan worden aangevuld met volgende begrippen die zich niet in de tekst bevinden, maar die naar essentiële gegevens van deze titel verwijzen, bijvoorbeeld ondergronds deel van het bouwwerk, bovengronds deel van het bouwwerk, hoofdvolume en bijkomend volume.

### Artikel 3 : schetsen

De schetsen kunnen op uiteenlopende wijze worden geïnterpreteerd.

De Commissie stelt vast dat de definities en schetsen tegenstrijdig zijn. De beroepsmensen zullen interpretatieproblemen hebben.

### Artikel 4 : rooilijn, bouwlijn, mandelige grenzen en achterste bouwgrenzen

#### Artikel 4, §1

Dit artikel geeft aanleiding tot volgend commentaar:

#### 1. De bouwlijn

- terrasse (voir art. 9)
- relief naturel du sol
- zone d'implantation comme étant "la zone maximale dans laquelle le bâtiment hors-sol doit s'inscrire"
- loggia (voir art. 9)
- bow-window (voir art. 9)
- bretèche (voir art. 9)
- corniche (voir art. 9)
- volume hors-sol (cas d'immeuble de type "bel-étage" avec cour anglaise)
- emprise hors-sol (art. 6)
- versant de toiture
- saillie de façade (art. 9)
- étage technique (art. 9)
- bâtiment principal
- annexe

La Commune d'Uccle propose d'ajouter (4°) la référence de "mitoyenneté en fond de parcelle" qui est une notion fréquente, surtout dans les tissus anciens de type "chaussée historique".

Elle estime que le glossaire mérite d'être complété de notions suivantes qui ne se retrouvent pas dans le texte, mais qui font référence à des données essentielles de ce titre p.e. partie enterrée de la construction, partie hors sol d'une construction, volume principal et volume annexe.

### Article 3 : croquis

Les croquis peuvent être interprétés de façon différentes.

La Commission constate que les définitions et les croquis sont contradictoires. Les professionnels rencontreront des problèmes d'interprétation.

### Article 4 : alignement, front de bâtisse, limites mitoyennes et limites arrières des constructions

#### article 4, § 1

Cet article inspire les commentaires suivants :

#### 1. Le front de bâtisse

We kunnen ons afvragen waar de bouwlijn zich bevindt ?

Werd dit voorschrift niet overgenomen uit een typevoorschrift van het Bijzonder Bestemmingsplan dat de “verplichte bouwlijn” op plan vermeldt, in tegenstelling tot de GSV. In het glossarium van artikel 2 wordt de bouwlijn als volgt gedefinieerd : *“het vlak dat gevormd wordt door het geheel van de voorgevels van de bouwwerken die achteruitspringend kunnen worden opgericht ten opzichte van de rooilijn.”*

Is het niet zo dat dit artikel alleen kan worden toegepast indien het volledig grondgebied door rooiplannen, BBP's of verkavelingsplannen wordt gedekt ? Dit is nu niet het geval ! Wat gebeurt er met de verschillende bouwlijnen in een straat, die ontstaan ten gevolge van wijzigingen aan de rooilijn ? Hoe gaan we van de ene naar de andere ?

Talrijke straten of steenwegen (vb. Dilbeekstraat in Sint-Agatha-Berchem of de Stallestraat in Ukkel, enz.) worden gekenmerkt door onbebouwde delen van percelen : de achterliggende gebouwen werden opgetrokken voor commerciële, ambachtelijke of industriële doeleinden..... terwijl het hoofdgebouw er nooit komt vermits men dit perceel liever als parkeerruimte behoudt. Hoe behandelt de GSV dergelijke problemen, die voldoen aan de economische logica, maar niet aan deze van een coherente stedelijke structuur ? De steenwegcontracten die voor de Stallestraat en de Gentsesteenweg werden afgesloten, onderstrepen dit probleem.

Bij gebrek aan een bouwlijn, vastgelegd door een BBP, een rooiplan en/of een verkavelingsgunning, zijn er veel gevallen waarin de bouwlijn niet dezelfde is wanneer we links of rechts van het betrokken terrein staan.

Een architect is van mening dat onregelmatige bouwlijnen dikwijls voorbeelden van kwaliteit in het Brussels stedelijk weefsel zijn, namelijk langs zijwegen.

Een andere interveniënt vindt dat de plicht om de bouwlijn te respecteren geen hindernis mag vormen om sommige achteruitliggende gebouwen te plannen, met name gebouwen met meerdere woningen of niet-residentiële gebouwen met een

La question qu'on peut se poser est de savoir où est situé le front de bâtisse ?

Cette prescription n'est-elle pas copiée d'une prescription type de Plan Particulier d'Affectation Sol qui, à la différence d'un RRU, mentionne sur plan “le front de bâtisse obligatoire”. Dans le glossaire repris dans l'article 2, le front de bâtisse est défini comme suit : *“le plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement”*.

Cet article n'est-il applicable que si l'ensemble du territoire est couvert de plans d'alignement, de PPAS ou de plans de lotissement ? ceci n'est pas le cas aujourd'hui ! Que faire avec des fronts de bâtisse différents dans une rue, suite à des changements d'alignement ? Comment passer de l'un à l'autre ?

Beaucoup de rues ou de chaussées (p.e. rue de Dilbeek à Berchem-Ste. Agathe, rue de Stalle à Uccle etc.) sont caractérisées par des dents creuses : les bâtiments arrières ont été construits pour des affectations commerciales, artisanales ou industrielles... tandis que la construction principale ne se réalise jamais, puisqu'on préfère affecter cette parcelle à du parking. Comment le RRU donne-t-il une réponse à ce type de problème qui satisfait la logique économique, mais non celle d'un tissu urbain cohérent ? Les contrats de chaussées établis pour la rue de Stalle et la chaussée de Gand, mettent en exergue ce problème.

En l'absence d'un front de bâtisse décrété par PPAS, par plan d'alignement et/ou permis de lotir, il existe de nombreux cas où le front de bâtisse peut varier selon que l'on se situe à droite ou à gauche du terrain concerné.

Un architecte considère que le non-alignement à front de bâtisse trouve de multiples exemples de qualité dans le tissu urbain bruxellois, notamment le long de voiries obliques.

Un autre intervenant estime que l'obligation de respecter le front bâti ne peut empêcher de concevoir certains bâtiments en recul, notamment certains immeubles collectifs ou non résidentiels avec une zone de recul plus profonde afin

diepere achteruitbouwstrook om het voorplein van de ingang te vergroten en/of parkeer-, leverings- of manoeuvreerzones in te richten (waardoor stilstaan en dubbel parkeren vermeden wordt!) (vb. SAS-hotel).

De Commissie stemt in met deze beweringen : er bestaan gebouwen die zich niet op de rooilijn bevinden en perfect in het bebouwd weefsel passen. Het moet daarom mogelijk zijn om achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn te aanvaarden op voorwaarde dat de aansluitingen met de mandelige muren geregeld zijn. Ze veronderstelt evenwel dat de definitie van "rooilijn" in "hoofdzaak....." ook achteruitbouw op deze rooilijn moet toelaten. Het gaat erom het aandeel van de "hoofd-rooilijn" en de "nevenrooilijn" te kennen.

De vastgoedsector stelt voor om het artikel als volgt te formuleren : *"een bouwwerk mag de bouwlijn en de gebouwde mandelige grenzen niet overschrijden."*

Artikel 164, voorlaatste alinea van de Ordonnantie houdende de organisatie van de Planning en de Stedebouw bepaalt dat de stedenbouwkundige verordeningen niet mogen afwijken van de opgelegde voorschriften inzake de grote wegen (gewestwegen, kanalen, spoorwegen alsook bijgebouwen,.....).

Krachtens artikel 122 van de Ordonnantie houdende organisatie van de Planning en de Stedebouw wordt het oprichten van nieuwe gebouwen ter plaatse aangegeven door het College van Burgemeester en Schepenen dat het advies van de gemachtigde ambtenaar volgt en, zo het een bouwwerk aan een grote weg betreft, naar de reglementen en adviezen van het betrokken bestuur, hier het BUV.

De wettelijke en verordenende voorschriften die op dit ogenblik van kracht zijn voor hoofdwegen steunen enerzijds op rooiplannen die bij koninklijk besluit werden goedgekeurd en anderzijds op het koninklijk besluit van 20 augustus 1934 (Wegen. Niet te bebouwen erfdiensbaarheden) dat betrekking heeft op de achteruitbouwstroken langs de (gewestelijke) Staatswegen. Bij dit koninklijk besluit werd een lijst van wegen toegevoegd, die de breedte van de achteruitbouwstrook vermeldt. Een koninklijk besluit van 20 september 1952, houdende wijziging van artikel 3 van het koninklijk

d'agrandir le parvis de l'entrée et/ou aménager des zones d'arrêt et de livraison ou de manoeuvre (ce qui éviterait les arrêts et stationnement en double file !) (p.e. hôtel SAS).

La Commission est d'accord avec ces affirmations : il existe des bâtiments non-alignés qui s'intègrent dans le bâti. Il faut dès lors pouvoir accepter les retraits par rapport à l'alignement pour autant que les raccords aux mitoyens soient réglés. Elle suppose néanmoins que la définition de l'alignement" comme "plan principal ...." devrait permettre des plans "accessoires" en recul de cet alignement. Toute la question est de savoir la part du "principal" et de "l'accessoire".

Les professionnels de l'immobilier proposent de libeller l'article comme suit : *"une construction ne peut être implantée au-delà du front de bâtisse et des limites mitoyennes bâties"*.

L'article 164 avant-dernier alinéa de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme dispose que les règlements d'urbanisme ne peuvent déroger aux prescriptions imposées en matière de grande voirie (routes régionales, canal, chemins de fer ainsi que les dépendances,...).

En vertu de l'article 122 de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme, l'implantation des constructions nouvelles est indiquée sur place par les soins du Collège des Bourgmestres et Echevins qui se conformera à l'avis du fonctionnaire délégué et, en outre, s'il s'agit de construire le long de la grande voirie, aux règlements et avis de l'administration intéressée, en l'occurrence l'AED.

Les prescriptions légales et réglementaires en vigueur à l'heure actuelle concernant la grande voirie reposent d'une part sur les plans d'alignement approuvés par arrêté royal et d'autre part sur l'arrêté royal du 20 août 1934 intitulé "Routes. Servitudes non aedificandi" lequel concerne les zones de recul le long des routes de l'Etat (régionales). A cet arrêté royal est annexée une liste de routes qui mentionne la largeur de la zone de recul.

Un arrêté royal du 20 septembre 1952 modifiant l'article 3 de l'arrêté royal du 20 août 1934 interdit

besluit van 20 augustus 1934 verbiedt elke aanleg in de achteruitbouwstrook van toegangshellingen naar de kelderverdiepingen van de aanpalende eigendommen. Deze bepaling staat in alle adviezen die de dienst B1 van het BUV uitbracht (Zie Artikel 4 van de algemene voorwaarden van formulier E97 dat deze dienst gebruikt om adviezen over de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen uit te brengen). Krachtens artikel 7 van het koninklijk besluit van 20 augustus 1934 kunnen er evenwel afwijkingen worden toegestaan.

## 2. De mandelige grenzen

In het glossarium wordt de mandelige grens gedefinieerd als zijnde “*de grens die twee eigendommen scheidt*”.

We kunnen ons afvragen wie bepaalt of een mandelige grens moet worden gebouwd of niet en hoe het probleem moet worden aangepakt indien de mandelige grens niet gebouwd is. Dit veronderstelt opnieuw het bestaan van een BBP of een verkavelingsplan. Dit type voorschrift vooronderstelt dat men precies weet welk type gebouw men in welke context wenst : mandelig, driegevel of vrijstaand, wat niet vaak het geval is ! We kunnen ons afvragen wat er gebeurt zodra we met twee niet bebouwde percelen worden geconfronteerd.

Zo past de term “*elk bouwwerk*” niet vermits de bepalingen niet van toepassing zijn op vrijstaande of driegevelgebouwen. Zo bepaalt artikel 6, §1 dat “*het vrijstaand bouwwerk overal omgeven moet zijn door een boven- en ondergrondse niet-bebouwde strook van minstens 3 m breed*”. Wat betekent dat het zich niet aan de bebouwde mandelige grenzen mag bevinden.

Dit artikel is in tegenstrijd met het principe van het vrijstaand of het driegevelbouwwerk, hoewel het ook van toepassing is op dit laatste.

Er is niet altijd een naastliggend bouwwerk, zodat de mandelige grens niet gebouwd is, hoewel dit toch de bedoeling is. Daarom stelt de Gemeente Schaarbeek voor om het artikel als volgt te formuleren : “*elk bouwwerk moet op de bouwlijn en de mandelige grenzen worden gebouwd, indien deze laatste zijn gebouwd of bestemd zijn om te worden gebouwd*”.

d'établir dans la zone de recul, toute construction de rampes d'accès aux sous-sols dans les propriétés riveraines. Cette disposition figure dans tous les avis émis par le service B1 de l'AED (cf. Article 4 des conditions générales mentionnées sur le formulaire E97 utilisé par ce service pour rendre ses avis sur les demandes de permis d'urbanisme). Des dérogations peuvent toutefois être accordées en vertu de l'article 7 de l'arrêté royal du 20 août 1934.

## 2. Les limites mitoyennes

Dans le glossaire la limite mitoyenne est définie comme “*le plan vertical séparant deux propriétés*”.

On peut s'interroger sur la question de savoir qui détermine quand une limite mitoyenne doit être bâtie ou non bâtie et comment aborder le problème lorsque la limite mitoyenne n'est pas bâtie ? Là également cela suppose l'existence d'un PPAS ou d'un plan de lotissement. Ce type de prescription présuppose que l'on connaisse exactement le type de construction que l'on veut dans tel contexte : mitoyenne, d'about ou isolée. Or, ceci n'est souvent pas le cas ! On peut s'interroger sur ce qui se passera lorsque l'on se trouve en présence de deux parcelles non bâties.

En outre, le terme “*toute construction*” ne convient pas puisque les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions isolées ou d'abouts. Par exemple l'article 6, § 1 stipule que « *la construction isolée doit être entourée en tous points d'une zone non-bâtie hors sol et sous-sol de minimum 3 m de largeur* ». Ceci implique qu'elle ne peut être implantée aux limites mitoyennes bâties.

Cet article est donc contradictoire avec le principe de la construction isolée ou de la construction d'about, alors qu'il s'y applique aussi.

En outre, la construction voisine n'existe pas toujours, auquel cas la limite mitoyenne n'est pas bâtie alors qu'elle y est destinée. C'est pour cette raison que la Commune de Schaarbeek propose de libeller l'article comme suit : “*toute construction doit être implantée au front de bâtisse et aux limites mitoyennes lorsque celles-ci sont bâties ou destinées à être bâties*”.



De Gemeente Evere vraagt zich af of het niet mogelijk is om de bouwwerken met mandelige muren te beperken via bewerking van de puntgevels (spel van stenen funderingen, reliëf, metselwerk opgevolgd met verschillende materialen, openingen met erfdiensbaarheid van zicht,...) om vrijstaande bouwwerken op te trekken .

Ter conclusie stelt de Commissie voor om de formulering van dit artikel als volgt aan te passen :

*“ elk bouwwerk moet worden opgetrokken/ingeplant op de rooilijn of zonodig, op de voorgeschreven bouwlijn, conform artikel 122 van de Ordonnantie houdende organisatie van de Planning en de Stedebouw. Conform artikel 17, §1 van onderhavige titel kan een beperkte overschrijding van de rooilijn worden toegelaten/geduld.*

*Een bouwwerk wordt enkel op de mandelige grenzen opgetrokken indien deze laatste zijn gebouwd of bestemd zijn om te worden gebouwd. ”*

De Commissie dringt aan op overleg met de beheerders van de Gewestwegen (B.U.V.) voor een kritische analyse van de voorschriften van de ene en de andere met het oog op een eventuele harmonisering. De voorschriften die het BUV oplegt en deze die de GSV voorschrijft voor de eigendommen langs de gewestwegen moeten overeenstemmen.

De Commissie vindt trouwens dat er aandacht moet worden besteed aan de bouwwerken die op de openbare weg werden opgetrokken, zoals uitbreidingen van cafés, restaurants, winkels, enz. Ze stelt voor om alinea 1 eventueel aan te vullen met : *“ geen enkel bouwwerk mag deze rooilijn overschrijden, behalve indien een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, een zoneverordening of een BBP een met redenen omklede toelating geeft en de voorwaarden ervoor bepaalt ”.*

#### Artikel 4, § 2

Dit artikel vormde het onderwerp van uiteenlopende commentaar waaruit blijkt dat de term “inplantingszone” verkeerd werd geïnterpreteerd en werd verward met “(verplichte) achterste bouwlijn”. Dit kan te wijten zijn aan het feit dat deze niet vooraf werd gedefinieerd als zijnde “de maximumzone waarin een gebouw bovengronds

La Commune d'Evere se demande si, moyennant traitement du mur pignon (jeux d'assises de briques, reliefs, maçonnerie animée par différents matériaux, baies avec servitudes de vue,...), on ne pourrait pas limiter les constructions en mitoyenneté pour entamer une construction isolée?

En conclusion, la Commission propose de modifier le libellé de cet article dans les termes suivants:

*“toute construction doit être édifée implantée sur l'alignement ou le cas échéant, sur le front de bâtisse imposé en recul, conformément à l'article 122 de l'Ordonnance Organique de la Planification et l'Urbanisme. Un dépassement limité d'alignement pourra toutefois être autorisé/concédé conformément à l'article 17, § 1 du présent titre.*

*Une construction ne sera édifée sur les limites mitoyennes que lorsque celles-ci sont bâties ou destinées à être bâties. ”*

La Commission demande par ailleurs instamment qu'une concertation ait lieu avec les gestionnaires des voiries régionales (A.E.D.) pour une analyse critique des prescriptions des uns et des autres en vue d'une harmonisation éventuelle. En tout état de cause, la concordance entre les prescriptions imposées par l'AED et celles édictées par le RRU applicables aux propriétés riveraines des voiries régionales devra être assurée.

Par ailleurs la Commission estime qu'il faut être attentif aux constructions établies sur la voie publique telles qu'extensions de cafés, restaurants, magasins etc. Elle suggère d'ajouter éventuellement à l'alinéa 1 : *“a moins qu'un règlement communal d'urbanisme, un règlement zoné ou un PPAS ne l'autorise de façon motivée et n'en fixe les conditions, aucune construction ne pourra dépasser cet alignement”.*

#### article 4, § 2

Cet article a fait l'objet de commentaires divers d'où il ressort que le terme de “zone d'implantation” a été mal interprété et confondu avec “front de bâtisse arrière (obligatoire)”. Ceci peut être dû au fait qu'elle n'a pas été définie préalablement comme étant “la zone maximale dans laquelle le bâtiment hors-sol (et/ou sous-sol)

*(en/of ondergronds) moet passen. ”*

Vermits elk bouwwerk op harmonieuze wijze in zijn omgeving moet worden geïntegreerd en rekening moet gehouden worden met de bestaande situatie van de gebouwen, zou de beperking van de inplantingszone via een evenwijdige lijn met de bouwlijn volgens de gemeente Elsene in tegenstrijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente Jette bevestigt dat in het geval van een schuine straat en van een achtergevel die evenwijdig loopt met de voorgevel, de achtergrens niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening en niet praktisch is voor de binnenhuisinrichting van het gebouw vermits geen enkele buitenmuur een rechte hoek zal vormen. Er bestaan talrijke percelen met mandelige muren die schuin op de straat staan en die - redelijkerwijze - een bouwlijn opdringen die rechtlijnig op de mandelige muren staat, o.a. uit respect voor de privacy van de burens. Ze stelt voor om de tekst als volgt te wijzigen : *“ de inplantingszone moet aan de achtergevel worden begrensd door een evenwijdige lijn met de bouwlijn in de mate waarin het bestaande perceel het toelaat. ”*

De gemeente Ukkel vindt dat deze bepaling de creatie van gearticuleerde volumes en de creatie van schuine of kromme geveldelen die - naar men uit ervaring weet - zowel een architecturaal belang hebben voor de bewoonde ruimten als voor de goede ruimtelijke ordening, verhindert.

Het is zo dat een intelligente architect de achterste bouwlijn zal richten in functie van de richting van de zon en de configuratie van het terrein, maar dit artikel verhindert dergelijke aanpak geenszins.

We kunnen ons goed voorstellen dat de bouwlijn op de benedenverdieping een andere oriëntatie als deze van de verdieping aanneemt.

De Commissie vindt dat deze bepaling - indien ze juist begrepen wordt - hoger vermelde zaken, zoals de creatie van gearticuleerde volumes, de creatie van schuine of kromme gevels niet verhindert. Het gaat om een “bebouwbare zone” die niet ten allen prijze moet worden ingevuld. Het is waar dat ze - vanuit economisch standpunt - de orthogonale percelen bevoordeelt en dat een groot aantal bouwers de toegelaten oppervlakte optimaal wil

*doit s’inscrire”.*

Selon la Commune d’Ixelles, par exemple, étant donné que chacune des constructions doit s’intégrer de manière harmonieuse dans le contexte environnemental et doit tenir compte de la situation existante du bâti, limiter la zone d’implantation par une parallèle au front de bâtisse pourrait être contraire à la solution qui s’impose pour respecter le bon aménagement des lieux.

La Commune de Jette affirme que dans le cas d’une rue oblique et d’une façade arrière parallèle à la façade avant, la limite arrière ne correspondra pas à un bon aménagement des lieux et ne sera pas pratique pour l’aménagement intérieur de l’immeuble vu qu’aucun mur extérieur ne formera un angle droit. Bien des parcelles ont des mitoyens qui sont obliques par rapport à la rue et imposent rationnellement un front de bâtisse perpendiculaire aux mitoyens e.a. afin de ne pas porter atteinte à la vie privée des voisins.

Elle propose de modifier le texte comme suit : *“la zone d’implantation doit être limitée en façade arrière par une parallèle au front de bâtisse dans la mesure où le parcellaire existant le permet”.*

La Commune d’Uccle estime que cette disposition empêche la création de volumes articulés, la création de parties de façades obliques ou courbes dont l’expérience a montré l’intérêt architectural tant pour les espaces habités que pour le bon aménagement des lieux.

En effet, un architecte intelligent orientera son front de bâtisse arrière en fonction de l’orientation du soleil et de la configuration du terrain, mais cet article n’empêche pas une telle démarche.

En outre, on peut très bien imaginer que le front de bâtisse au rez prend une autre orientation qu’aux étages.

La Commission estime que cette disposition, si elle est bien comprise, n’empêche pas les préoccupations citées ci-dessus, comme la création de volumes articulés, la création de parties de façades obliques ou courbes. Il s’agit d’une “zone capable” qui ne doit pas être remplie à tout prix. Il est vrai qu’elle privilégie, sous l’angle économique, les parcelles orthogonales et que bon nombre de constructeurs veulent utiliser le maximum de

gebruiken.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen vindt de paragraaf van dit artikel slecht uitgedrukt en stelt volgende formulering voor: *“de inplantingszone (...) mag de grens, die ontstaat bij het tekenen van een evenwijdige lijn met de bouwlijn, niet overschrijden.”*

Om elke verwarring met het begrip “achterste bouwlijn” te vermijden, stelt de Commissie voor om de definitie “inplantingszone” in de tekst op te nemen en de bepaling van artikel 4, §2 als volgt te formuleren:

*“de maximumzone waarin het gebouw bovengronds moet staan (“inplantingszone” genoemd) moet aan de zijde tegenover de openbare weg worden begrensd (of: mag de grens, die ontstaat bij het trekken van een evenwijdige lijn niet overschrijden?) door een of meerdere loodlijnen op de mandelige grenzen”*

Deze formulering is minder dwingend omdat een loodlijn op de mandelige grenzen van een orthogonaal perceel eveneens een evenwijdige lijn met de rooilijn is, terwijl een evenwijdige lijn met de rooilijn geen loodlijn is op de mandelige grens van een onregelmatig gevormd perceel (niet-orthogonaal).

#### Artikel 5 : diepte van het gebouw

##### Artikel 5, § 1

De Commissie stelt voor om in het artikel in kwestie te verwijzen naar de schets die zich op het einde van de tekst bevindt of nog beter, om de schets in de tekst van het artikel op te nemen.

Het bepalen van regels die maxima opleggen, wekt bij de bevolking een indruk van een “verworven recht” voor de uitvoering van het aangeduide maximum, terwijl de configuratie van de ruimte zich hiervoor niet leent. Om elke indruk van een verworven recht te vermijden en om de kans op motivering van een eventuele weigering te behouden, vindt de Stad Brussel het aangewezen om de eerste zin als volgt aan te vullen: *“...inbegrepen, zonder dat de goede ruimtelijke ordening hierdoor in het gedrang komt.”* (zoals voorzien in art. 6, §2).

De Commissie verwijst liever niet naar deze

surface permise.

Par ailleurs, la Commission Royale des Monuments et des Sites trouve le paragraphe de cet article mal exprimé et propose le libellé suivant: *“la zone d’implantation (...) ne peut dépasser la limite donnée en traçant une parallèle au front de bâtisse”*

La Commission propose, afin d’éviter toute confusion avec la notion de “front de bâtisse arrière”, d’intégrer la définition “zone d’implantation” dans le texte et de formuler la disposition de l’article 4, § 2 de la façon suivante:

*“la zone maximale dans laquelle le bâtiment hors-sol doit s’inscrire (appelée “zone d’implantation”) doit être limitée du côté opposé à la voie publique (ou: ne peut dépasser la limite donnée en traçant ?) par une ou plusieurs perpendiculaires aux limites mitoyennes”*.

Cette formulation est moins contraignante car une perpendiculaire aux limites mitoyennes d’une parcelle orthogonale est également une parallèle à l’alignement, tandis qu’une parallèle à l’alignement n’est pas une perpendiculaire à la limite mitoyenne d’une parcelle de forme irrégulière (non-orthogonale).

#### Article 5 : la profondeur de bâtisse

##### article 5, § 1

La Commission suggère de faire référence dans l’article en question au croquis situé en fin de texte ou mieux encore d’insérer le croquis dans le texte de l’article.

L’établissement de règles indiquant des maxima est de nature à créer auprès de la population, un impression de “droits acquis” pour exécuter le maximum indiqué, alors que la configuration des lieux ne s’y prête pas. Pour éviter l’impression d’un droit acquis et en vue de préserver toute possibilité de motivation d’un refus éventuel la Ville de Bruxelles trouve qu’il est indiqué de compléter la première phrase comme suit: *“... comprises, tout en ne compromettant pas le bon aménagement des lieux”* (comme prévu à l’art. 6, § 2).

La Commission préfère ne pas faire référence à ce

formulering omdat de goede ruimtelijke ordening door stedenbouwkundige verordeningen moet worden geregeld. Ze heeft liever dat men in dergelijk geval een aanvraag voor afwijking indient.

Er moet onderscheid worden gemaakt tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen.

De gemeente Ukkel vindt dat het beter is om naar het begrip “hoofdvolume” te verwijzen. De overschrijdende diepte van een gebouw ten opzichte van de andere gebouwen van aanpalende percelen uit zich vaak in een buitenmaatse muur ter hoogte van de daken, wat aanleiding geeft tot dakhellingen met buitensporige afmetingen ten opzichte van de gevelhoogte en de volumes van dergelijke hoogte onder de nok zodat er verschillende bewoonbare niveaus onder het dak zijn. Dit verschijnsel vormt in veel gevallen een inbreuk op de lokale stedenbouwkundige kenmerken en een probleem voor het zonlicht in de straten en gevelwanden aan beide zijden van de straat als in de binnenterreinen van de huizenblokken.

De inplantingsdiepte is belangrijk, maar kan niet worden losgekoppeld van de hoogte. De gemeente Elsene vraagt zich af of “in functie van de diepte” niet moet worden aangevuld met “en van de hoogte”, ook al heeft men het pas later over maximumafmetingen. Het gaat er tenslotte om de aantasting van de binnenterreinen van het huizenblok zo veel mogelijk te beperken, meer bepaald om een maximale bezonning te waarborgen.

Verder moet rekening worden gehouden met een morfologisch kenmerk van de meeste 19<sup>e</sup> eeuwse huizen, namelijk de tussenverdiepingen in de burgerwoningen.

Een interveniënt vindt dat de integratie van de aanpalende bijgebouwen in de berekening van de referentie-diepte tot absurde situaties kan leiden, bijvoorbeeld indien de benedenverdiepingen van de aanpalende percelen zich over een grote diepte uitstrekken.

De bouwsector vraagt zich af wat er gebeurt indien twee naburige gebouwen een abnormaal kleine diepte hebben aan de mandelige muren.

De Commissie behoudt haar advies betreffende §1 om het onder § 2 te integreren.

libellé, car un règlement d’urbanisme a pour rôle de réglementer le bon aménagement des lieux. Elle préfère qu’on ait recours dans ce cas à la demande de dérogation.

Il y a lieu de discerner entre le bâtiment principal des bâtiments annexes.

La Commune d’Uccle estime qu’il y aurait avantage à faire référence à la notion de “volume principal”. En effet, la surprofondeur d’un bâtiment par rapport à ceux bâtis sur les parcelles contiguës se manifeste souvent par une héberge démesurée au niveau des toits, générant des versants de toiture surdimensionnés par rapport à la hauteur des façades et des volumes d’une telle hauteur sous faite qu’ils engendrent plusieurs niveaux habitables sous toit. Ce phénomène constitue dans de nombreux cas une atteinte aux caractéristiques urbanistiques des lieux et une atteinte à l’ensoleillement tant des rues et des fronts bâtis en vis-à-vis que dans les intérieurs d’îlots.

Si la profondeur d’implantation est importante, elle ne peut être dissociée de sa hauteur. La Commune d’Ixelles se demande s’il n’y aurait pas lieu de compléter “en fonction de la profondeur” par “et de la hauteur” même si on parle de gabarit ultérieurement, car le but poursuivi est de limiter au maximum l’atteinte à l’intérieur d’îlot, notamment en préservant un ensoleillement maximum.

Il y a également lieu de tenir compte d’une caractéristique morphologique de la majorité des maisons du 19<sup>e</sup> siècle, les étages intermédiaires dans les maisons bourgeoises.

Un intervenant trouve qu’inclure les annexes contiguës dans le calcul de la profondeur de référence peut conduire à des situations absurdes si les parcelles voisines sont couvertes sur une grande profondeur au rez par exemple.

Les professionnels de la construction se demandent ce qui se passe si les deux bâtiments voisins ont une profondeur anormalement faible aux mitoyens.

La Commission réserve son avis concernant le § 1 pour l’intégrer sous le § 2.

Ze vraagt bijzondere aandacht voor de belendende zones van twee gebieden van het gewestplan waar dit probleem van inplantingsdiepte en -hoogte op bijzondere wijze gesteld wordt (vb. tussen een "administratiegebied" en een "woongebied" stellen we vaak weinig harmonieuze overgangen vast die heel negatieve gevolgen van de dominerende functie op de zwakke functie heeft). De Commissie betreurt het feit dat de kwestie van de inplanting en aangepaste bepalingen uitsluitend wordt aangekaart in functie van aangrenzende percelen, terwijl de straatbreedte, de afmetingen van de huizenblokken en het stedelijk landschap andere belangrijke ruimtelijke indicatoren zijn.

### Artikel 5, § 2

De Commissie stelt voor om in het artikel in kwestie te verwijzen naar de schets die zich op het einde van de tekst bevindt of nog beter, om de schets in de tekst van het artikel op te nemen. Vermits de schets geen titel heeft, leidt hij tot verwarring ten opzichte van het schema art. 5, par. 3. De Commissie vraagt om het verschil tussen de voorstelling van beide schetsen te verduidelijken.

#### 1. Talrijke vragen en amendementen

Het aantal vragen die bij dit artikel worden gesteld, bewijst dat het talrijke problemen qua lectuur en interpretatie met zich meebrengt.

Voorbeelden :

Indien één van de aanpalende percelen niet bebouwd is, is er geen dieper of minder diep bouwwerk. Het geval van de twee niet-bebouwde mandelige terreinen werd niet in aanmerking genomen. Door zijn referentie naar een aanpalend bouwwerk verhindert het voorgestelde artikel de creatie van een bouwlijn als er niets bestaat.

De kans is groot dat de maximumdiepte van een bestaand perceel voor alle niet-bebouwde percelen wordt overgenomen.

Welke referenties moeten in aanmerking worden genomen bij de bouw van een volledig huizenblok ? De verordening vermeldt een maximumdiepte van 17 meter.

Waarom 17 m en niet 20 m of zelfs 15 m in bepaalde huizenblokken ? Wordt de maximum-

Elle demande une attention particulière pour les zones limitrophes de deux zones du plan de secteur où ce type de problème de profondeur et de hauteur d'implantation se pose de façon particulière (p.e. entre une "zone administrative" et une "zone d'habitation" on constate souvent des problèmes de jonction peu harmonieuse entraînant des effets très négatifs de la fonction dominante sur la fonction faible). La Commission regrette que la problématique de l'implantation et des mesures adaptées soit posée exclusivement en fonction des parcelles adjacentes tandis que la largeur de la rue, les dimensions des îlots et le paysage urbain sont d'autres indicateurs spatiaux importants.

### article 5, § 2

La Commission suggère de faire référence dans l'article en question au croquis situé en fin de texte ou mieux encore d'insérer le croquis dans le texte de l'article. Comme le croquis n'a pas de titre il prête à confusion par rapport au schéma art. 5, par. 3. La Commission demande de mentionner clairement la différence de représentation de ces deux croquis

#### 1. De nombreuses questions et amendements

Le nombre de questions que soulève cet article, prouve qu'il pose de nombreux problèmes de lecture et d'interprétations.

Exemples :

Si une des parcelles voisines n'est pas bâtie, il n'y a pas de construction plus profonde ou moins profonde. Le cas de deux terrains mitoyens non bâtis n'est pas pris en considération. Par sa référence à une construction contiguë, l'article proposé empêche de créer un front bâti lorsqu'il n'existe rien.

La profondeur maximum d'une parcelle existante risque de se répéter sur toutes les parcelles non bâties.

Quelles sont les références à considérer dans le cas de la construction d'un îlot entier ? Le règlement parle d'une profondeur maximale de 17 mètres.

Pourquoi 17 m et non 20 m ou même 15 m dans certains îlots ? Le maximum étant toujours perçu

diepte steeds als een recht en niet als een uiterste grens beschouwd? Zou het niet beter zijn om de begrippen "aantasting van de binnenterreinen van het huizenblok" en "stedenbouwkundige kenmerken" (GewOP/GBP) te voorzien?

De bepaling "*de maximum bovengrondse diepte van het bouwwerk tussen mandelige muren mag niet meer dan 3 meter uitsteken voorbij de diepte van het minst diepe naastliggende bouwwerk (...) en mag niet uitsteken voorbij de diepte van het diepste naastliggende bouwwerk*" kan onmogelijk worden toegepast indien het minst diepe bouwwerk 9 meter diep zou zijn en het diepste 10 meter. De architect zou zich voor het geplande gebouw moeten beperken tot 10 meter diepte.

Wat indien we moeten bouwen op een verkaveling van 4 tot 5 volledig niet-bebouwde percelen in een normale perceelsgewijze situatie?

Moet het gebouw dat als referentie wordt gebruikt als het diepste of het minst diepe worden beschouwd?

Moet er geen oplossing worden uitgedokterd voor 2 burens die samen de zijdelingse inspringstrook met minstens 3 m willen vergroten (groepering van percelen)?

Het verbod om de diepte van het diepste naastliggende gebouw te overschrijden is heel beperkend, terwijl de comfortnormen blijven stijgen en dit, vooral op de benedenverdiepingen (veranda's).

Wat indien de twee naastliggende gebouwen (het kan om garages gaan) een abnormaal kleine diepte hebben aan de mandelige muren?

De vastgoedsector stelt dat de tekst correct zou zijn geformuleerd indien hij als volgt zou luiden:

*" 1. Niet meer dan 3 m uitsteken voorbij de diepte van de naastliggende bouwwerken aan elke zijde, behoudens respect van een zone .....* "

In dat geval verliest punt 2 elke bestaansreden.

Volgens de interveniënten moeten de punten 2 en 4 worden geschrapt in de mate waarin deze voorschriften de bouw van winkels of ambachten (waarvan de exploitatie vaak de toevoeging van

comme un droit et non une limite extrême? Ne faudrait-il pas plutôt prévoir les notions d' "atteinte à l'intérieur d'îlot" et "caractéristiques urbanistiques" (PRD/PRAS))?

La disposition "*la profondeur maximale hors-sol de la construction mitoyenne ne peut pas dépasser de plus de 3 mètres la profondeur de la construction voisine la moins profonde (...) et ne peut pas dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde*" est inapplicable dans le cas où la construction la moins profonde atteindrait 9 mètres et la plus profonde 10 mètres. L'architecte devrait se limiter à 10 mètres de profondeur pour la construction envisagée.

Que faire lorsque l'on doit construire sur un lot de 4 à 5 parcelles libre de toute construction, dans un parcellaire normal?

La construction qui sert de référence doit-elle être considérée comme la plus profonde ou la moins profonde?

Ne faudrait-il pas prévoir une solution pour 2 voisins qui désirent agrandir simultanément sur la zone latérale de retrait de minimum 3 m (regroupement de parcelles)?

L'interdiction de dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde est très restrictive alors que les normes de confort ne font qu'augmenter et surtout aux rez-de-chaussée (vérandas).

Quid si les deux constructions voisines (il peut s'agir p.e. de garages) ont une profondeur anormalement faible aux mitoyens?

Les professionnels de l'immobilier considèrent que le texte serait correctement libellé s'il était rédigé comme suit:

*" 1. Ne pas dépasser de plus de 3 mètres la profondeur des constructions voisines de chaque côté à moins de respecter une zone... "*

Dans ce cas, le point 2 n'a plus de raison d'être.

Par ailleurs, selon ces intervenants, les points 2 et 4 sont à supprimer dans la mesure où ces prescriptions rendent impossibles les constructions de commerces ou artisanats (dont l'exploitation

reserves, opslagplaatsen achter de eigenlijke verkoopsoppervlakten vereist) of de bouw van kantoren van 18 of 20 m, die een gangbare norm zijn, onmogelijk maken. De vroegere grens van 20 m (nu 17 m) moet in alle gevallen worden behouden.

Men moet verduidelijken of de toegelaten diepten op elk niveau van het bouwwerk aan de voorwaarden moeten voldoen (gemeente St.-Agatha-Berchem). Wanneer het naastliggende bijgebouw maar één niveau telt, moet de toegelaten maximum-diepte afgewogen worden (gemeente Koekelberg).

Terwijl de gemeente St.-Agatha-Berchem een verhouding tussen hoogte en diepte voorstelt, vindt de gemeente Schaarbeek dat het mogelijk moet zijn om grotere gebouwen op brede percelen (meer dan 10 tot 12 m) toe te laten, zonder de woonbaarheid van de naastliggende gebouwen in gevaar te brengen, in navolging van de maximumhoogten. Ze stelt voor om volgende tekst toe te voegen na 4° :

*“ 5° Een bijkomende zijdelingse insprong van 3 m in verhouding tot hoger beschreven inplanting maakt het mogelijk om de maximum-diepte te overschrijden, op voorwaarde dat  $\frac{3}{4}$  van de diepte van het perceel niet wordt overschreden. ”*

De gemeente Jette vindt dat dit artikel het beleid van kleine en niet erg esthetische bijgebouwen aanmoedigt, hoewel deze het comfort en de hygiëne geenszins verbeteren.

De beperkingen van de diepte in verhouding tot de meest of minst diepe burenschijnen de nieuwe bouwheer te benadelen. Indien de minst diepe buur op een dag zou besluiten om zijn gebouw uit te breiden, kan hij op dat ogenblik tot dezelfde hoogte komen als zijn buur die een beperking kreeg (zijdelingse zone van 3 m) zonder dat hij deze zijdelingse zone moet respecteren. Wat betekent dat de eerste die uitbreidt en de moeite doet om zijn gebouw te verbeteren, benadeeld wordt.

Besluit : de maximumdiepte van 17 m schijnt niet te passen voor alle gebieden van het gewestplan en van het GewOP (gemengd woon- en bedrijfsgebied, bedrijfsgebied met stedelijk karakter.....).

De Stad Brussel vindt het beginsel om de diepte van

suppose souvent l'adjonction de réserves, dépôts à l'arrière des surfaces de vente en elles-mêmes) ou la construction de bureaux de 18 ou 20 m qui sont des standards actuels. En tout état de cause, l'ancienne limite de 20 m (actuellement 17m) doit être conservée.

Il conviendrait de préciser si les profondeurs autorisées doivent respecter les conditions à chaque niveau de la construction (Commune de Berchem Ste. Agathe). Il y a lieu de pondérer la profondeur maximale autorisée lorsque l'annexe voisine ne comporte qu'un niveau (commune de Koekelberg).

Si la Commune de Berchem Ste. Agathe propose une relation entre hauteur et profondeur, la Commune de Schaerbeek estime qu'il devrait être possible de permettre la construction d'immeubles plus importants sur des parcelles larges (plus de 10 à 12 m) sans compromettre l'habitabilité des immeubles voisins, à l'instar des gabarits en hauteur. Elle propose d'ajouter le texte suivant, après le 4° :

*“ 5° Un retrait latéral supplémentaire de 3 m par rapport à l'implantation décrite ci-dessus permet de dépasser la profondeur maximale, pour autant que les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ne soient pas dépassés ”.*

La Commune de Jette estime que cet article encourage l'application d'une politique de petits appartements inesthétiques qui ne répondent pas aux impératifs d'amélioration du confort et de l'hygiène.

Les limitations de profondeur par rapport aux voisins le plus et le moins profond semblent fort pénalisantes pour le nouveau constructeur. Le voisin le moins profond pourrait décider un jour d'agrandir lui aussi son immeuble. Il pourrait alors venir s'aligner sur le voisin à qui une limitation aurait été imposée (zone latérale de 3m) sans devoir respecter lui aussi cette zone latérale. Le premier qui agrandit et fait l'effort d'améliorer son immeuble est donc pénalisé.

Conclusion : La profondeur maximale de 17 m ne semble pas convenir pour toutes les zones du plan de secteur et du PRD (zone mixte d'habitation et d'entreprises, d'entreprises à caractère urbain...).

La Ville de Bruxelles estime le principe de faire

het naastliggend gebouw te laten meespelen twijfelachtig bij onwettige situaties (zie ook artikel 5 § 4, 1 en 2).

Een interveniënt stelt voor om punt 2 aan te vullen :  
*“de diepte van het meest diepe, toegelaten naastliggend gebouw niet overschrijden.”*

Het begrip “zijdelingse inspringstrook” (§ 2.1) is niet duidelijk genoeg en verwijst niet naar een definitie van art. 2. De gemeente Schaarbeek stelt voor “..... behoudens het behoud van een zone van zijdelingse koeren en tuinen van minstens 3 m te beginnen vanaf de mandelige grens.”

Voor § 2.3 is het aangewezen om *“de gemiddelde diepte van het perceel buiten de achteruitbouwstrook”* te schrijven (conform art 2.18).

Volgens een interveniënt belemmert de maximumdiepte van 17 m soms de bouw van een voldoende grote centrale kern in de kantoorgebouwen. De grens van 17 m zou indicatief moeten zijn.

Een andere interveniënt stelt voor om *“behalve indien het gaat om speciale lokalen zoals kantoren, garages, grote winkels, hangars, opslagplaatsen, hotels, enz.”* in fine toe te voegen omdat 17 m in dit geval te weinig is.

Volgens een interveniënt mag de maximum bovengrondse diepte van het bouwwerk tussen mandelige muren de bijgebouwen niet omvatten.

De 2de alinea van §2 is niet duidelijk. Ook hier moet, net als bij artikel 7 §3, worden toegevoegd : *“referentie en wordt gelijkgesteld met de diepte van het minst diepe naastliggende bouwwerk.”*

## 2. Aantasting van de binnenterreinen van het huizenblok of niet

De Commissie stelt vast dat de zuivering van de binnenterreinen van de huizenblokken de algemene filosofie van titel I schijnt te zijn, hoewel deze eerste vanuit economisch, sociaal en cultureel oogpunt belangrijk zijn.

Ze betreft het feit dat titel I geen rekening houdt met de achtergebouwen, terwijl we vaak worden geconfronteerd met kleine ondernemingen (KMO, opslagplaats) en kleine commerciële gebouwen die

intervenir la profondeur de la construction voisine douteux en cas de situation illégale (voir aussi l’art. 5 § 4, 1 et 2).

Un intervenant propose de compléter le point 2 : *“ne pas dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde autorisée”*.

La notion de “zone latérale de retrait” (au § 2. 1) n’est pas suffisamment précise et ne se réfère pas à une définition dans l’art. 2. La Commune de Schaerbeek propose “... , à moins de maintenir une zone de cours et jardins latérale de minimum 3 m à partir de la limite mitoyenne”.

En outre pour le §2. 3 il est indiqué de mettre *“de la profondeur moyenne de la parcelle hors zone de recul”* (en conformité avec l’art. 2.18).

Selon un intervenant, la profondeur maximale de 17 m ne permet pas toujours d’envisager un noyau central suffisant dans les immeubles de bureau. La limite de 17 m devrait être indicative.

Un autre observateur propose d’ajouter *“sauf s’il s’agit de locaux spéciaux tels que bureaux, garages, grands magasins, hangars, entrepôts, hôtels etc”* pour lesquels 17 m est trop limité.

Selon une intervenante, la profondeur maximale hors sol de la construction en mitoyenneté ne devrait pas comprendre les annexes.

Le 2ème alinéa du §2 n’est pas clair. Il conviendrait d’ajouter, comme à l’article 7, § 3 *“référence et est assimilé à la profondeur de la construction voisine la moins profonde”*.

## 2. L’atteinte ou non à l’intérieur d’îlot

La Commission constate que la philosophie générale du titre I semble être le curetage des intérieurs d’îlots, or ceux-ci revêtent une importance des points de vue économique, social et culturel.

Elle regrette que le titre I ne tienne pas compte des arrière-bâtiments, alors qu’on se retrouve souvent en présence de petites entreprises (PME, lieux de stockage) et de petits immeubles commerciaux qui



proberen uit te breiden naar het binnenterrein van het huizenblok toe en terwijl de sociale en economische ontwikkeling van talloze Brusselse wijken nauw samenhangt met de mogelijkheid om activiteiten te ontwikkelen achteraan de percelen.

Moeten er BBP's voor deze gebieden voorzien worden omdat de GSV dit aspect verwaarloosde ?

De voorschriften zijn inderdaad geenszins adequaat voor de aanleg van handelsstraten (Nieuwstraat, Georges Henristraat, Vanderkinderenstraat, De Wandstraat, Waterlosesteenweg, "de Spiegel", Maria-Christinastraat,.....); van industriële complexen (Birminghamstraat, Sint-Gillisstraat,.....); of schoolgebouwen (Industriële hogeschool van Anderlecht).

De Commissie vindt dat achtergebouwen moeten worden toegelaten en dat grotere maximumafmetingen voor deze gebouwen moeten worden voorzien, waarbij enkele voorzorgen moeten worden genomen, zoals : minimum-afstand tussen deze gebouwen en elk hoofdgebouw van het huizenblok in kwestie (toepasbaar voor kleine ondernemingen, niet voor commerciële ruimten); of nog maximum-hoogte onder de kroonlijst of onder de nok; verzorgde dakvormen of -bekledingen (We denken hier meer bepaald aan de groene daken die in Duitsland via premies onder bepaalde voorwaarden worden aangemoedigd).

Het spreekt vanzelf dat we rekening moeten houden met de bestemming die in het Gewestplan staat en de instrumenten moeten geven om te definiëren wanneer we bijvoorbeeld van " aantasting van het binnenterrein van het huizenblok " kunnen spreken.

De Commissie herinnert aan het gebruikelijk verbod in de gemeentelijke verordeningen op het inrichten van woningen in achtergebouwen, terwijl deze soms heel interessante mogelijkheden bieden.

De Commissie betreurt het feit dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen de diepte van de benedenverdieping en deze van de verdiepingen die vaak sterk verschilt omdat ze heel uiteenlopende bestemmingen hebben.

### 3. Hiërarchie van de voorwaarden

cherchent à s'étendre en intérieur d'îlot et que le développement social et économique de nombreux quartiers bruxellois dépend étroitement des possibilités de développement d'activités dans les fonds de parcelles.

Faudra-t-il prévoir des PPAS pour ces zones parce que cet aspect a été négligé au RRU ?

Les prescriptions sont en effet totalement inadaptées pour l'aménagement des rues commerciales (rue Neuve, rue Georges Henri, Vanderkinderen, De Wand, chaussée de Waterloo, "le Miroir", rue Marie-Christine...), des blocs d'immeubles industriels (rue de Birmingham, Saint-Gilles...), ou des complexes scolaires (école supérieure industrielle d'Anderlecht).

La Commission estime qu'il faudrait continuer à autoriser des arrières-bâtiments et prévoir un gabarit maximum plus important pour ces bâtiments moyennant certaines précautions telles que des distances minima entre ceux-ci et tout bâtiment principal de l'îlot considéré (applicable pour petite entreprise, mais inapplicable pour espace commerciale), ou encore des hauteurs maxima à la corniche et au faîte, des formes ou des revêtements soignés de toitures. (On pense notamment aux toits verts qui, en Allemagne, sont encouragés par des primes moyennant certaines conditions).

Il y a bien sûr lieu de tenir compte de l'affectation prévue au plan de secteur et de donner les instruments pour définir quand p.e. il y a "atteinte à l'intérieur d'îlot".

La Commission rappelle l'interdiction courante dans les règlements communaux d'établir des habitations dans les arrière-bâtiments alors que ceux-ci offriraient parfois des possibilités très intéressantes.

La Commission regrette qu'il n'y ait aucun discernement entre la profondeur du rez et celle des étages qui est souvent très différente parce qu'ils répondent souvent à des affectations très différentes.

### 3. Hiérarchiser les conditions

weg, door een evenwijdige lijn met de vorige grens, getrokken op een afstand van die grens, die gelijk is aan  $\frac{3}{4}$  van de gemiddelde diepte van het perceel, zonder dat deze afstand meer dan 15 m mag bedragen. (...)”

Deze verordening houdt in haar verdere bepalingen trouwens duidelijk rekening met de verdiepingen en bepaalt:

“voor wat de verdiepingen betreft, kan deze maximumdiepte van 15 meter ingevolge de lokale omstandigheden gereduceerd worden.

Deze bepalingen worden geïllustreerd door figuren 1 tot 7 in bijlage.”

Artikel 15 bis van de Algemene Bouwverordening voor de Brusselse Agglomeratie schijnt trouwens de bebouwing van de binnenterreinen van huizenblokken te voorzien, en bepaalt :

“indien de plaatselijke gesteldheid het uitdrukkelijk vereist of indien de bestemming toegestaan door de plannen van aanleg (industriële, ambachtelijke of commerciële bestemming nez.) onverenigbaar is met de voorschriften van artikel 15, mag het schepencollege bij gemotiveerde beslissing afwijken van de aldus vastgestelde regels.”

#### 4. Diepte voor driegevelbouwwerken

Het begrip “aanpalend bouwwerk” is nergens gedefinieerd en kan, in dat geval, worden geïnterpreteerd als niet-mandelig naastliggend bouwwerk.

De “zijdelingse inspringstrook” van voorwaarde I van alinea 1 heeft niet dezelfde betekenis als in alinea 2. In alinea 1 schijnt ze “de afstand vanaf dewelke men de diepte mag vergroten” te zijn en is ze “niet noodzakelijk niet-bebouwbaar”, terwijl ze in alinea 2 “de niet-bebouwde en te bewaren afstand van het deel van het perceel tussen de zijgevel en de niet-bebouwde mandelige grens” betekent.

Daarom stelt de gemeente Schaarbeek volgende formule voor : « bij driegevelbouwwerken wordt enkel het naastliggend, mandelig gebouw als referentie gebruikt en beschouwd als het minst diepe naastliggende bouwwerk. De niet-bebouwde zijstrook boven de grond en onder de grond heeft

parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 15 mètres.(...)”

Par ailleurs, ce règlement tient clairement compte des étages, en disposant également :

“en ce qui concerne les étages, les circonstances locales peuvent imposer une réduction de cette profondeur maximum de 15 mètres.

Ces dispositions sont illustrées par les figures 1 à 7 en annexe 1”.

Par ailleurs, l’art. 15 bis du RBA semble prévoir le fait du recouvrement des intérieurs d’îlots en disposant :

“lorsque la disposition des lieux l’impose impérativement ou si l’affectation autorisée par les plans d’aménagement (affectation industrielle, artisanale ou commerciale, etc...) n’est pas compatible avec les règles portées à l’article 15, le Collège échevinal pourra par décision motivée, s’écarter des règles ainsi fixées.”

#### 4. Les profondeurs pour les constructions d’about

La notion de “construction contiguë” n’est définie nulle part et, dans ce cas, pourrait être interprétée comme la construction voisine non mitoyenne.

La “zone latérale de retrait” dans la condition I de l’alinéa 1 n’a pas la même signification qu’à l’alinéa 2. Dans l’alinéa 1 elle semble représenter “la distance à partir de laquelle on peut augmenter la profondeur et n’est pas nécessairement non-aedificandi”, tandis que dans l’alinéa 2 elle représente “la distance non-aedificandi à préserver de la partie de la parcelle entre la façade latérale et la limite mitoyenne non bâtie”.

C’est pourquoi la Commune de Schaerbeek propose la formulation suivante : “en cas de construction d’about, seule la construction voisine en mitoyenneté sert de référence et est considérée comme la construction voisine la moins profonde. La zone latérale non bâtie hors sol et sous-sol a

*een breedte die hoger is dan of gelijk is aan 3 m vanaf de niet-gebouwde mandelige grens. »*

De Commissie vindt de absolute afstand van 3 m of meer voor de zijdelingse inspringstrook niet pertinent op zich. Dergelijke voorschriften geven aanleiding tot steriele en eentonige verkavelingen. Deze afstand zou moeten afhangen van een goede verhouding tot de afmetingen van de gebouwen. Ze zou bijvoorbeeld kunnen worden vervangen door een bouwgrens van 45° ten opzichte van de mandelige grens, uitgaande van de grens van 3 m die in punt 1 werd opgegeven. Deze grens vrijwaart zowel de bezonning als het zicht van de burens en verleent het geplande gebouw meer vrijheid en soepelheid, zodat het coherenter kan zijn qua tracé van de maximumafmetingen (zie tekening). Bovendien is in bepaalde gevallen een breedte van 2 m volledig aanvaardbaar. Ook de bouw van bijgebouwen of garages op één niveau in deze zone kan worden gerechtvaardigd. Het is daarom niet geschikt om zowel de breedte als de behandeling van de zijdelingse inspringstroken vast te leggen.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen betreurt dat het beginsel van de hoeksamenstelling niet vanuit het standpunt van de stedelijke samenstelling werd behandeld (rekening houdend met het effect van het perspectief, de symmetrie, enz.....).

Ter conclusie stelt de Commissie voor :

- om art. 4, § 2 en artikel 5, § 1 en 2 voor de eerste alinea (grenzen aan de bouwdiepte) onder te brengen in één artikel met meerdere paragrafen, namelijk :

*“ § 1 Het terrein dat door het bouwwerk mag worden bedekt, met inbegrip van de aanpalende bijgebouwen (te bepalen in art. 2 als “ deel van het bouwwerk, dat zich voorbij de achtergevel bevindt en geheel of gedeeltelijk daarmee in aanraking komt. Heeft in het algemeen een lagere bouwhoogte van het hoofdgebouw, alsmede een plat dak), wordt begreemd :*

- a) aan de zijde van de openbare weg, door de rooilijn ervan of, in voorkomend geval, door het voorgeschreven bouwlijn;*
- b) aan de tegenoverliggende kant van de openbare weg, door een loodlijn (of meerdere loodlijnen) op de mandelige grenzen, getrokken op een afstand van die grens, die gelijk is aan  $\frac{3}{4}$  van de*

*une largeur supérieure ou égale à 3 m à partir de la limite mitoyenne non-bâtie”.*

La Commission estime que la distance absolue de 3m ou plus pour la zone latérale de retrait n'est pas pertinente en tant que telle. Ce type de prescriptions mène vers des lotissements très stériles et monotones. Cette distance devrait dépendre d'un bon rapport avec les gabarits des immeubles. Elle pourrait, par exemple, être remplacée par une limite de bâtisse de 45° par rapport à la limite mitoyenne partant de la limite des 3 m spécifiée au point 1. Cette limite préserverait de la même manière l'ensoleillement et les vues des voisins tout en procurant plus de liberté et de souplesse au bâtiment envisagé. Elle aurait l'avantage d'être plus cohérente en ce qui concerne le tracé du gabarit (voir dessin). En plus, dans certains cas, une largeur de 2 m est tout à fait défendable. Le fait qu'on construise sur une telle zone, des annexes ou garages sur un niveau peut également se justifier. Il n'est dès lors pas opportun de fixer ni la largeur, ni le traitement des zones de recul latérales.

La Commission Royale des Monuments et des Sites regrette que le principe de composition de l'angle n'est pas abordé d'un point de vue de composition urbaine (en tenant compte de l'effet de perspective, de symétrie, etc..).

En conclusion, la Commission propose :

- pour le premier alinéa (limites à la profondeur de bâtisse), de contracter l'art. 4, § 2 et l'article 5, § 1 et 2 dans un article avec plusieurs paragraphes, comme suit :

*“ § 1 Le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes contiguës (à définir à l'art. 2 comme “ partie de la construction située au delà de la façade arrière, totalement ou partiellement en contact avec celle-ci, et ayant en général un gabarit inférieur au bâtiment principal ainsi qu'une toiture plate), est limité :*

- a) du côté de la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul ;*
- b) du côté opposé à la voie publique, par une perpendiculaire (ou plusieurs perpendiculaires) aux limites mitoyennes, tracée(s) à une distance de celle-ci égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de*

gemiddelde diepte van het perceel, de achteruitbouwstrook niet meegerekend, zonder dat deze afstand meer dan 17 m mag bedragen.

§ 2. Voor wat de verdiepingen betreft, mag deze maximum-diepte van het gebouw niet meer dan 3 m uitsteken voorbij de diepte van de toegelaten naastliggende bouwwerken langs elke zijde (ongeacht of deze mandelig zijn, gemeten langs elke mandelige grens of langs elk zijdelingse bouwlijn) tenzij er een insprong van minstens 3 meter wordt gerespecteerd (te bepalen in het glossarium, art. 2).

Voor bouwwerken die meer dan 12 meter breed zijn, wordt een bijkomende zijdelingse insprongstrook van 3 m ten overstaan van hoger beschreven inplanting toegelaten. De diepte van de verdiepingen mag nooit meer dan 17 meter bedragen.

§ 3. Indien de ligging het vereist of indien de bestemming die wordt toegelaten door de bestemmingsplannen voorzien (industriële, ambachtelijke of commerciële bestemming, enz.....) niet compatibel zijn met de regels van voorgaande alinea's, kan het Schepencollege bij met redenen omkleed besluit, afwijken van de vastgelegde regels, nadat het project werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking, voorzien in de OPS.

§ 4. De gemiddelde afstand tussen de achtergevel van het bouwwerk, bijgebouwen en delen onder de grond inbegrepen, en het einde van het perceel mag geenszins kleiner zijn dan 3 meter. "

Deze bepalingen worden geïllustreerd door de afbeeldingen xxx.

- om voor de tweede alinea (begrenzing van de bouwbreedte) een nieuw artikel uit te werken, dat als volgt zou luiden :

"onverminderd het respect van het Burgerlijk Wetboek, legt de bevoegde overheid de breedte en de inrichting van de zijdelingse insprongstro(o)k(en) (in het glossarium te definiëren als zijnde "het deel van het perceel dat zich tussen de mandelige grens en de zijgevel bevindt) van respectievelijk de driegevelbouwwerken en de vrijstaande bouwwerken (eventueel in het kader van Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen). De zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg moeten als voorgevels langsheen de straat worden behandeld ".

Deze laatste alinea past ongetwijfeld beter in de structuur van de tekst na artikel 14.

la parcelle hors zone de recul, sans que cette distance puisse dépasser 17 mètres.

§ 2. En ce qui concerne les étages, la profondeur maximale de la construction ne pourra dépasser de plus de 3 mètres la profondeur des constructions voisines autorisées de chaque côté (qu'elles soient mitoyennes ou non, mesurée le long de chaque limite mitoyenne ou de chaque front de bâtisse latéral) à moins de respecter un retrait (à définir dans le glossaire, art. 2) de minimum 3 mètres.

Pour les constructions dont la largeur excède 12 mètres, un retrait latéral supplémentaire de 3 m par rapport à l'implantation décrite ci-dessus est autorisé. Dans tous les cas la profondeur des étages ne peut dépasser 17 mètres.

§ 3. Lorsque la disposition des lieux l'impose impérativement ou si l'affectation autorisée par les plans d'affectation du sol (affectation culturelle, industrielle, artisanale ou commerciale, etc...) n'est pas compatible avec les règles portées dans les alinéas précédents, le Collège échevinal pourra par décision motivée, s'écarter des règles ainsi fixées, après avoir soumis le projet aux mesures particulières de publicité prévues par l'OOPU.

§ 4. Dans tous les cas, la distance moyenne entre la façade arrière de la construction, annexes et sous-sol compris, et le fond de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres".

Ces dispositions sont illustrées par les figures xxx.

- pour le second alinéa (limites à la largeur de bâtisse), de créer un nouvel article dont le libellé serait comme suit :

"sans préjudice du respect des dispositions du Code Civil, l'autorité compétente fixe la largeur et l'aménagement de la (ou des) zone(s) de recul latéral(es) (à définir dans le glossaire comme étant "la partie de la parcelle comprise entre la limite mitoyenne et la façade latérale) respectivement des constructions d'about et des constructions isolée (éventuellement dans le cadre des Règlements Communaux d'Urbanisme). Les façades latérales visibles de la voie publique doivent être traitées comme des façades à front de rue".

Ce dernier alinéa trouve probablement mieux sa place dans la structure du texte derrière l'article 14.

### Artikel 5, § 3

De Commissie stelt voor om hier te verwijzen naar de schets op het einde van de tekst of, beter nog, om de schets in de tekst op te nemen.

Volgens de gemeente Ukkel moet, in navolging op art. 5 § 2-4, een maximum-diepte, alles inbegrepen, in absolute cijfers worden opgelegd en moet(en) mogelijke bebouwing(en) worden gedefinieerd.

Voor de gemeente Schaarbeek moet de mogelijkheid om onder de grond te bouwen, beperkt worden, vooral bij diepe percelen. Het bouwwerk mag in ieder geval niet zichtbaar zijn van buiten. Ze stelt volgende formulering voor : *“ ..... moet kleiner zijn dan of gelijk aan  $\frac{3}{4}$  van de diepte van het perceel, de achteruitbouwstrook niet meegerekend, met een maximum van 30 m. Het ondergronds gebouw moet over de hele lengte die 20 m diepte overschrijdt, worden bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,30 m. ”*

De gemeente Koekelberg en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen stellen voor om de nieuwe gebouwen te onderscheiden van de bestaande gebouwen :

- voor nieuwe gebouwen moet een toegelaten maximum-diepte voor de bouwwerken onder de grond worden voorzien, naast een percentage van teelaarde ;
- voor bestaande bouwwerken moeten strenge beperkingen worden opgelegd aan de bezetting van het perceel onder de grond, ten einde de binnenterreinen van het huizenblok en het bestaand bebouwd weefsel te vrijwaren.

De Commissie deelt dit standpunt niet : de niet-aantasting van de binnenterreinen van huizenblokken is een must voor de woongebieden en de administratiegebieden van het gewestplan, ongeacht of het om nieuwe of om bestaande bouwwerken gaat. Ze is niet verplicht in gemengde gebieden.

De gemeente Elsene is bang dat de naleving van deze  $\frac{3}{4}$  in een administratiegebied nodig blijkt en dat deze regel de aanleg van ondergrondse parkeerruimte zal bemoeilijken. Ze stelt voor om

### article 5, § 3

La Commission suggère de faire référence ici au croquis en fin de texte ou mieux encore d'insérer le croquis dans le texte.

Il importe, selon la Commune d'Uccle, à l'instar de l'art. 5 § 2-4, d'instaurer une profondeur maximale hors tout en chiffres absolus et de définir le(s) recouvrement(s) envisageable(s).

Selon la Commune de Schaerbeek, la possibilité de construction en sous-sol doit être limitée, surtout pour des parcelles de grande profondeur. Elle ne devrait en tout cas pas être perceptible de l'extérieur. Elle propose la formulation suivante : *“... doit être inférieure ou égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle hors zone de recul, sans pouvoir dépasser 30 m. La construction en sous-sol doit être recouverte d'une couche de terre arable de 0,30 m minimum sur toute la surface qui dépasse les 20 m de profondeur”*.

La Commune de Koekelberg et la Commission Royale des Monuments et des Sites proposent de distinguer les immeubles neufs des immeubles existants :

- pour les immeubles neufs, il faut prévoir une profondeur maximale autorisée pour les constructions en sous-sol en plus d'un pourcentage de pleine terre ;
- pour les constructions existantes, il faut fixer les limites strictes de l'occupation de la parcelle en sous-sol, visant à préserver non seulement l'intérieur de l'îlot mais aussi le bâti existant.

La Commission ne partage pas ce point de vue : la non-atteinte à l'intérieur d'îlot est un impératif des zones d'habitation et des zones administratives au plan de secteur, qu'il s'agisse d'immeubles neufs ou existants. Elle ne l'est toutefois pas en zone mixte.

La Commune d'Ixelles se demande si le respect des  $\frac{3}{4}$  se justifie en zone administrative et craint que cette règle hypothèque la création de parkings en sous-sol. Elle propose de créer un lien entre le

een band te creëren tussen de verhouding vloer/terrein oppervlakte en de verhouding ondergrondse terreinoppervlakte.

Een architect vindt ook dat de begrenzing van de ondergrondse bebouwde diepte de bouw van parkeerruimten in de meeste gevallen onmogelijk zal maken, hoewel dit anderzijds wordt verplicht.

Volgens de gemeente Jette is het toelaten van bouwwerken die ondergronds dieper zijn dan op de benedenverdieping en de verdiepingen, geschikt voor appartementsgebouwen (voor parkeerruimten onder de grond bv.), hoewel het tuingebied hierdoor in gevaar kan komen. Bij eengezinswoningen bedreigt dergelijke inrichting steeds het gebied voor koeren en tuinen.

De definitie van ondergronds lokaal moet worden verduidelijkt. Gaat het om ondergrondse bouwwerken die zich bijgevolg onder het niveau van het natuurlijk terrein bevinden? Wat met de hellende terreinen of indien het "ondergronds" niveau zich ter hoogte van de tuin bevindt? Ondergronds in verhouding tot welk niveau: dhet voetpad, de tuin?

Ter conclusie stelt de Commissie voor om:

- duidelijk te definiëren in het glossarium van art. 2 wat men onder "ondergronds" verstaat;
- een optimale coherentie na te streven met artikel 12 houdende de doorlaatbare oppervlakte van niet-bebouwde zones en om dit artikel als volgt te formuleren:

*« onverminderd de bepalingen van artikel 12, wordt het terrein dat door het bouwwerk ondergronds mag worden ingenomen, begrensd:*

*a) aan de zijde van de openbare weg, door de rooilijn ervan;*

*b) aan de tegenoverliggende kant van de openbare weg, door een loodlijn (of meerdere loodlijnen) op de mandelige grenzen, getrokken op een afstand van die grens, die gelijk is aan  $\frac{3}{4}$  van de gemiddelde diepte van het perceel, de achteruitbouwstrook niet meegerekend, zonder dat deze afstand meer dan 30 m bedragen.*

*Het ondergronds bouwwerk moet worden bedekt met een laag teelaarde van minstens 0,30 m over de hele oppervlakte die bovengronds niet-bebouwd is. »*

rapport plancher/sol et plancher sous-sol/sol.

Un architecte estime également que le fait de limiter la profondeur bâtie en sous-sol rendra impossible, dans la plupart des cas, la construction de parkings qui est d'autre part imposée.

Selon la Commune de Jette, autoriser des constructions plus profondes en sous-sol qu'au rez et étages convient pour des immeubles à appartements (p.e. pour parkings en sous-sol) bien que la zone de jardins risque d'être compromise. Dans le cas de maisons unifamiliales un tel aménagement compromet toujours l'aménagement de la zone de cours et jardins.

La définition du local en sous-sol devrait être clarifiée. S'agit-il de constructions enterrées et se trouvant donc sous le niveau du terrain naturel? Qu'en est-il des terrains en pente où le niveau "sous-sol" se trouve au niveau du jardin? Par rapport à quel niveau le sous-sol doit-il être considéré: le trottoir, le jardin?

En conclusion, la Commission propose:

- de clairement définir dans le glossaire (art. 2) ce qu'on entend par "sous-sol";
- de chercher un maximum de cohérence avec l'article 12 concernant la surface perméable des zones non-bâties et de formuler le libellé de cet article comme suit:

*"sans préjudice aux dispositions de l'article 12, le terrain qui peut être couvert par la construction en sous-sol, est limité:*

*a) du côté de la voie publique, par l'alignement de celle-ci;*

*b) du côté opposé à la voie publique, par une perpendiculaire (ou plusieurs perpendiculaires) aux limites mitoyennes, tracée(s) à une distance de celle-ci égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de la parcelle hors zone de recul, sans que cette distance ne puisse dépasser 30 mètres.*

*La construction en sous-sol doit être recouverte d'une couche de terre arable de 0,30 m minimum sur toute la surface qui n'est pas construite hors-sol".*

#### Artikel 5, § 4

De Commissie stelt voor om hier te verwijzen naar de schets op het einde van de tekst of, beter nog, om de schets in de tekst op te nemen. Ze oppert verder om de gevallen te diversificeren.

De hoekpercelen worden vaak benadeeld, worden stiefmoederlijk behandeld in verordeningen en miskend in hun specifieke problematiek. Ze zijn de zichtbare hoekstenen van de stadsstructuur. Het is belangrijk om een aangepaste omkadering te vinden. Te veel lege, verwaarloosde, vernielde hoeken. Niemand wil op hoekterreinen bouwen omwille van de belastingen, verordeningen,...

De Commissie vindt het voorgestelde model traditioneel en niet haalbaar. Er zijn talrijke voorbeelden van binnenkoeren waar het moeilijk probleem van de hoeken een betere oplossing heeft dan deze die hier wordt voorgesteld (in Brussel, Vrijheidsplein, Onderwijsstraat en Drukkerijstraat,...).

De gemeente Elsene ziet het nut niet van de reglementering van het probleem van de hoekpercelen die ingewikkeld zijn op zich en telkens verschillen. Ook hier moet men geval per geval bestuderen.

Volgens de gemeente Schaarbeek moet een bijkomende diepte mogelijk zijn, terwijl de beginselen van § 2 worden gerespecteerd, rekening houdend met de moeilijkheid om de kostprijs van een bouwwerk op een hoekperceel af te schrijven. Zo is een hoekgebouw meestal indrukwekkender dan de naastliggende gebouwen, opdat de hoek beter tot uiting zou komen. Zijn verhoudingen ten opzichte van de naastliggende gebouwen zijn zelden simultaan waarneembaar, zodat een vergelijking tussen twee naastliggende gebouwen nonsens is. De gemeente Schaarbeek stelt volgende formulering voor : " *op een hoekperceel moet de maximum bovengrondse diepte van het bouwwerk tussen mandelige muren aan de volgende voorwaarden voldoen:*

- *niet meer dan 3 m uitsteken voorbij naastliggende bouwwerken, tenzij een zijdelings gebied voor koeren en tuinen van minimum 3 m vanaf de mandelige grenzen wordt behouden en ;*
- *niet uitsteken voorbij de  $\frac{3}{4}$  van de diepte van*

#### article 5, § 4

La Commission suggère de faire référence ici au croquis en fin de texte ou mieux encore d'insérer le croquis dans le texte. Elle suggère également de diversifier les cas.

Les parcelles d'angle sont souvent défavorisées : enfants pauvres des textes réglementaires et méconnus dans leur problématique spécifique. Elles sont les pierres d'angle visibles de la structure urbaine. Il est essentiel de trouver un encadrement adapté. Trop d'angles sont vides, négligés, démolis. Personne ne veut construire sur des terrains d'angle par suite de taxes, réglementations...

La Commission estime que le modèle proposé est traditionnel et peu viable. Il y a de nombreux exemples de cours intérieures où le problème difficile des angles reçoit une bien meilleure solution que celle proposée ici (à Bruxelles, place de la Liberté, rue de l'Enseignement et de l'Imprimerie...).

La Commune d'Ixelles estime inutile de vouloir réglementer à tout prix le problème des parcelles d'angle qui sont complexes par nature et différentes à chaque fois. Là encore il s'agit de vérifier au cas par cas.

Selon la Commune de Schaerbeek, compte tenu de la difficulté d'amortir le coût d'une construction sur une parcelle d'angle, une profondeur supplémentaire devrait être possible, tout en respectant les principes énoncés pour le § 2. En outre, un immeuble d'angle est traditionnellement plus imposant que ses voisins, pour que l'angle soit mieux affirmé. Enfin, ses rapports par rapport aux immeubles voisins sont rarement observables simultanément. Etablir une comparaison entre les deux immeubles voisins est donc un non-sens. La Commune de Schaerbeek propose le libellé suivant : " *sur une parcelle d'angle, la profondeur maximale hors sol de la construction en mitoyenneté doit réunir les conditions suivantes :*

- *ne pas dépasser de plus de 3 m chacune des constructions voisines, à moins de maintenir une zone de cours et jardins latérale de minimum 3 m à partir des limites mitoyennes ;*
- *ne pas dépasser les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la*

*het perceel, de achteruitbouwstrook niet meegerekend, berekend langs de mandelige grenzen, noch 17 m diepte. ”*

Hoofdzakelijk omdat we vaak met kleine hoekpercelen worden geconfronteerd, die zich bovendien in scherpe hoeken bevinden (kruispunten van grote historische steenwegen met zijwegen en gesloten bebouwd weefsel) vindt de gemeente Ukkel dat de regel strenger moet zijn en een perfecte aansluiting van de achtergevels van elk mandelig gebouw moet opleggen. Indien nodig kan een afhaking voor een grotere diepte worden verwezenlijkt mits een minimum achteruitbouw van 1,90 m en mits een zijdelingse doorgang van 45° ten opzichte van het spoor van de mandelige muren op de achtergevels. Uit de voorbeelden die ter illustratie aan de voorschriften worden toegevoegd, leidt ze af dat de hoekpercelen een inname aan de rooilijn vertonen die, per bouwlijn, gevellengtes vertoont die 2 tot 5 maal groter zijn dan deze van de andere huizen van het huizenblok. Voor deze verordening wordt goedgekeurd, moet de toepassing ervan voor nog kleinere hoekpercelen worden nagekeken.

De Commissie betreurt dat artikel 5 geen inplantingsregels bepaalt voor de naastliggende gebouwen van hoekgebouwen. Het zou nuttig zijn om een bijkomend artikel in te voeren dat de inplanting van aanpalende gebouwen aan hoekgebouwen zou reglementeren. Het zijn vaak deze gebouwen die de hoekgebouwen op nauwe percelen “verstikken” of hun bouw bijna volledig onmogelijk maken.

Daarom zou een achterste inspronging van de bouwlijnen van deze gebouwen moeten worden voorgeschreven (vanaf een bepaalde afstand ten opzichte van de hoek) om de hoekpercelen een zekere graad van woonbaarheid te verlenen. Deze insprongen mogen niet ter hoogte van de mandelige muren worden geplaatst, maar moeten een minimum achteruitbouw van 1,90 m respecteren (recht zicht). We moeten misschien rekening houden met het minder storende karakter van de bouwwerken op de benedenverdieping.

Ze stelt voor om deze problematiek op te nemen in de gelijkaardige problematiek van de doorlopende percelen die in volgend artikel wordt aangehaald.

De Commissie vraagt, als conclusie, een preciesere

*parcelle hors zone de recul, calculée le long des limites mitoyennes, ni 17 m de profondeur”.*

Parce que l'on rencontre souvent des petites parcelles d'angle, situées par surcroît dans des angles aigus (carrefours des grandes chaussées historiques avec les voiries latérales et tissu en ordre fermé), la Commune d'Uccle estime que la règle devrait être plus sévère et imposer un raccord parfait dans le plan de façade arrière de chacun des bâtiments mitoyens. Le cas échéant, un décrochement plus important en profondeur pourrait se réaliser moyennant un recul minimum d'1,90 m et moyennant le respect d'un dégagement latéral à 45° par rapport à la trace de la mitoyenneté sur les façades postérieures. Elle note que dans les exemples illustratifs joints aux prescriptions, les parcelles d'angle présentent des développements à l'alignement qui représentent, par front de bâtisse, des longueurs de façades de 2 à 5 fois supérieures à celles des autres maisons de l'îlot. Avant d'approuver le règlement, il lui apparaît primordial d'en vérifier l'application pour des parcelles d'angle plus petites.

La Commission regrette que l'article 5 ne définit pas de règles d'implantation pour les immeubles voisins d'immeubles d'angle. Il serait pourtant utile d'insérer un article complémentaire qui régulerait l'implantation des immeubles contigus aux immeubles d'angle. Ce sont en effet la plupart du temps ces immeubles là qui “étouffent” les immeubles d'angles situés sur des parcelles étroites ou rendent leur construction impossible.

Il faudrait donc prescrire des retraits de fronts de bâtisse arrières de ces immeubles (à partir d'une certaine distance par rapport à l'angle) si l'on veut procurer une certaine habitabilité aux parcelles d'angles. Ces retraits ne s'établiraient pas au droit des mitoyens mais devraient respecter un recul minimum de 1,90 m (vues droites). Il faudrait peut être tenir compte du caractère moins gênant des constructions du rez-de-chaussée.

Elle propose d'intégrer cette problématique avec celle des parcelles traversantes évoquées dans l'article suivant qui lui est similaire.

En conclusion, la Commission demande d'étudier



studie van de problematiek van deze hoekterreinen en de terreinen die aan deze hoekterreinen grenzen. Onder art. 54, §3 van haar advies stelt ze een andere formulering voor. Ze vindt het beter om haalbaarheidsvoorwaarden voor de hoekterreinen te bepalen, in plaats van op aan de aanpalende terreinen te werken.

#### Artikel 5, § 5

De Commissie stelt voor om hier te verwijzen naar de schets op het einde van de tekst of, beter nog, om de schets in de tekst op te nemen.

Het doorlopend perceel wordt in artikel 2 gedefinieerd als *“ een perceel dat twee openbare wegen met elkaar verbindt, met uitzondering van hoekpercelen ”*, die op hun beurt worden gedefinieerd als (17) *“ een perceel op de kruising van minstens twee openbare wegen. ”* De definitie van de Algemene bouwverordening voor de wijken van het Jubelpark is duidelijker. Het doorlopend perceel wordt er gedefinieerd als *“ een perceel waarvan twee zijden aan een openbare weg liggen, met uitzondering van de hoekterreinen. Een doorlopend perceel dat minder dan 30 meter diep is, gemeten in de as van het perceel, wordt gelijkgesteld met een hoekperceel ” dat op haar beurt wordt gedefinieerd als “ een perceel op de kruising van minstens twee weggedeelten van openbare wegen ”.*

De gemeente St.-Agatha-Berchem schijnt het opleggen van twee bouwlijnen nuttig te vinden of anders nog het opleggen van de verkaveling van het perceel.

De Commissie vindt dat deze laatste opmerking enkel pertinent is in het geval van de verdeling van dergelijk goed in meer dan één perceel met het oog op de verkoop voor huisvesting.

Volgens de gemeente Schaarbeek verplicht de tekst in de huidige versie de gelijktijdige bouw van 2 gebouwen aan elk van de bouwlijnen. Anderzijds zou het spijtig zijn om twee bouwlijnen te verbieden indien een doorlopend perceel minder dan 34 m diep is. We moeten ervoor zorgen dat een minimum-afstand tussen de twee achtergevels wordt gewaarborgd. De gemeente stelt daarom voor om alinea 1 als volgt aan te passen: *“ in het geval van een bouwwerk op een doorlopend perceel van meer dan 34 m diep, moet het perceel als twee*

de manière plus précise la problématique des terrains d'angle et des terrains contigus aux terrains d'angle. Elle proposera une autre formulation dans son avis sous l'art. 5, § 5. Elle estime qu'en travaillant plutôt sur les terrains contigus, on peut créer les conditions de viabilité des terrains d'angle.

#### article 5, § 5

La Commission suggère de faire référence ici croquis en fin de texte ou mieux encore d'insérer le croquis dans le texte.

La parcelle traversante est définie, à l'article 2, comme *“ la parcelle joignant deux voies publiques, à l'exception des parcelles d'angle ”* qui elles sont définies comme (17) *“ la parcelle se trouvant à l'intersection de deux voies publiques ”.* La définition du Règlement Général sur les Bâtisses du Cinquantenaire est plus précis. La parcelle traversante y est définie comme *“ parcelle joignant deux tronçons de voies publiques, à l'exception des terrains d'angles. Une parcelle traversante mesurant moins de 30 mètres de profondeur, distance mesurée le long de l'axe de la parcelle, est assimilée à une parcelle d'angle ” qui elle est définie comme “ parcelle se trouvant à l'intersection d'au moins deux tronçons de voies publiques ”.*

La Commune de Berchem-Ste.-Agathe estime qu'il ne semble pas indispensable d'imposer les deux fronts de bâtisse ou alors il faut imposer le lotissement de la parcelle.

La Commission estime que cette dernière remarque n'est pertinente que dans le cas de la division d'un tel bien en plus d'une parcelle en vue de les vendre pour une affectation de logement.

Tel que rédigé, ce paragraphe impose, selon la Commune de Schaarbeek, la construction simultanée de 2 immeubles à chacun des deux fronts de bâtisse. D'autre part, il serait regrettable d'interdire deux fronts de bâtisse lorsqu'une parcelle traversante a une profondeur inférieure à 34 m. Il convient cependant de veiller à ce qu'une distance minimale entre les deux façades arrières soit garantie. La Commune propose dès lors de modifier l'alinéa 1er comme suit : *“ dans le cas de construction sur une parcelle traversante de plus*

*onderscheiden percelen worden beschouwd. Indien de diepte minder dan 34 m bedraagt, dan kan het perceel als twee onderscheiden percelen worden beschouwd, voor zover er een minimum-afstand van 6 m tussen beide achtergevels wordt gevrijwaard.* ”

De gemeente Elsenne vindt dat de breedte van elk uiteinde van het perceel alsook de bestaande toestand vanuit het standpunt van de maximumafmetingen moet worden gecontroleerd. Deze regel lijkt hem moeilijk te verdedigen.

Ook de gemeente Jette wil liever geen twee bouwlijnen opleggen, maar de eigenaar vrijlaten om hetzij op één bouwlijn, hetzij op twee bouwlijnen te bouwen. De formulering van dit artikel moet worden verbeterd.

Net als een algemeen bouwprofiel en nokhoogte volgens de gemeente Ukkel niet kunnen worden verduidelijkt zonder rekening te houden met de breedte van de wegen tussen de rooilijnen, kan dergelijke regel niet worden opgelegd zonder na te denken over de maximumafmetingen die men kan voorstellen. Bij een verkavelingsvergunning zou dergelijke regel leiden tot de creatie van huizenblokken met geringe diepte, wat, in combinatie met nochtans typische stedelijke maximumafmetingen van R+2+T of R+3+T toestanden in het leven roept die noch actueel, noch gewenst zijn. Zij meent dat dergelijke aanpak afhangt van een verduidelijking van het BBP en dat deze niet in een stedenbouwkundige verordening moet worden opgenomen, ook als is dit gemeentelijk.

Volgens de vastgoedsector moet worden verduidelijkt dat de regel van de dubbele bouwlijn bij een perceel dat aan twee wegen grenst, enkel van toepassing is indien de bouwwerken aan beide kanten van het perceel op elk van de wegen op de bouwlijn werden opgetrokken. De 34 m moeten hier verhoogd worden tot 40 m (zie BVA).

Op basis van deze opmerkingen stelt de Commissie volgende formulering voor de paragrafen 4 en 5 van dit artikel 5 voor (gesteund op de Verordening van het Jubelpark) :

*de 34 m de profondeur, la parcelle doit être considérée comme deux parcelles distinctes. Si cette profondeur est inférieure à 34 m, la parcelle peut être considérée comme deux parcelles distinctes, pour autant qu'une distance minimum de 6 m soit préservée entre les deux façades arrières”.*

La Commune d'Ixelles estime qu'il faut vérifier la largeur de chacune des extrémités de la parcelle ainsi que la situation existante du point de vue des gabarits. Cette règle lui paraît difficilement justifiable.

La Commune de Jette demande également de ne pas imposer deux fronts de bâtisse obligatoires mais de laisser la liberté au propriétaire de construire soit sur un front de bâtisse soit sur les deux. Il faudrait donc clarifier la formulation de cet article.

De même qu'un gabarit général et une hauteur de corniche ne peuvent être précisés sans considérer la largeur de voirie entre alignements, une telle règle ne peut, d'après la Commune d'Uccle, être édictée sans considérer les gabarits que l'on pourrait proposer. Dans le cas de permis de lotir, une telle règle pourrait engendrer la création d'îlots de profondeur particulièrement faible, ce qui, allié à des gabarits pourtant typiquement urbains de R+2+T ou R+3+T engendre des situations qui ne sont ni actuelles, ni souhaitables. Elle estime que ce type d'approche ressort de la précision du PPAS et qu'il n'est pas opportun de le faire figurer dans un règlement d'urbanisme, fût-il même communal.

Selon les professionnels de l'immobilier il y a lieu de préciser que si la parcelle touche deux voies, la règle du double front de bâtisse n'est applicable que si les constructions des deux côtés de la parcelle sont implantées au front de bâtisse sur chacune des voiries. Les 34m doivent être portés à 40 m (cfr. RBA).

S'inspirant de ces remarques, la Commission suggère la formulation suivante pour les paragraphes 4 et 5 de cet article 5 (inspirée du Règlement du Cinquantenaire) :

*“voor de hoekpercelen, dat wil zeggen de terreinen die twee openbare wegen kruisen en die minder dan 34 m diep zijn, afstand die langs de as van het perceel gemeten wordt, moet elk bouwwerk een niet-bebouwde oppervlakte vrijlaten die overeenstemt met minstens 1/8 van de totale geveleppervlakte. De gemiddelde afstand tussen de achtergevel van het bouwwerk, bijgebouwen inbegrepen, en het uiteinde van het perceel, mag niet kleiner zijn dan 3 meter. ”*

*“Voor de doorlopende percelen, dat wil zeggen de terreinen die twee openbare wegen kruisen, die één verkaveling vormen en meer dan 34 m diep zijn, afstand die langs de as van het perceel gemeten wordt, met uitzondering van de hoekpercelen, moeten de bepalingen van artikel 5, §2 en 3 worden toegepast, waarbij elke gevel aan de straatkant steeds afzonderlijk wordt beschouwd en waarbij de helft van de totale diepte van het doorlopend perceel als berekeningsbasis wordt gebruikt. Deze afstand wordt gemeten langs de as van het perceel. Verder mogen de achtergevels van beide bouwwerken, bijgebouwen inbegrepen, elkaar niet raken en moeten ze zich op minstens 6 meter van elkaar bevinden, deze afstand wordt langs de as van het perceel gemeten. ”*

*“Deze bepalingen worden geïllustreerd door de afbeeldingen xxx in bijlage. ”*

## **Artikel 6 : vrijstaande bouwwerken**

### **Artikel 6, §1**

#### **1. Wat de niet-bebouwde stroken betreft (eerste voorwaarde)**

Volgens deze paragraaf (zegt de gemeente Schaerbeek) kan het vrijstaand bouwwerk zich ondergronds uitstrekken tot op 3 m van de mandelige grenzen, ongeacht de afmetingen van de percelen. Is dit wel de bedoeling ?

De gemeente Schaerbeek stelt voor om 1° aan te vullen met volgende tekst : “ ... onder voorbehoud van de naleving van artikel 12 verder. ”

Indien men ervan uitgaat dat de inplanting van vrijstaande bouwwerken aan bijzondere voorwaarden moet voldoen, dan moet men volgens de gemeente Elsene eerst de opportuniteit van de bouw ervan nagaan in functie van omliggende typologische kenmerken en de oppervlakte van het

*“pour les parcelles d'angles, c'est-à-dire l'ensemble des terrains qui joignent deux voies publiques et qui ont une profondeur de moins de 34 m, distance mesurée le long de l'axe de la parcelle, toute construction doit laisser subsister une surface non-bâtie correspondant à au moins 1/8 de la superficie totale de la façade. La distance moyenne entre la façade arrière de la construction, annexes comprises, et le fond de la parcelle, ne peut être inférieur à 3 mètres.*

*“Pour les parcelles traversantes, c'est-à-dire les terrains qui joignent deux voies publiques, qui ne forment qu'un lot et qui ont une profondeur de plus de 34 m, distance mesurée le long de l'axe de la parcelle, à l'exception des terrains d'angle, il y a lieu d'appliquer à chacun des fronts de bâtisse les dispositions de l'article 5, § 2 et 3 en considérant séparément chaque façade à front de rue et en prenant comme base de calcul la moitié de la profondeur totale de la parcelle traversante, cette distance étant mesurée le long de l'axe de la parcelle. En outre, les façades arrières de deux constructions, annexes comprises, ne peuvent être en contact et doivent être distantes d'au moins 6 mètres l'une de l'autre, cette distance étant mesurée le long de l'axe de la parcelle.”*

*“Ces dispositions sont illustrées par les figures XXX en annexe”.*

## **Article 6 : constructions isolées**

### **article 6, §1**

#### **1. Concernant les zones non-bâties (première condition)**

Selon ce paragraphe (Commune de Schaerbeek) la construction isolée peut s'étendre en sous-sol jusqu'à 3 m des limites mitoyennes, quelles que soient les dimensions de la parcelle. Est-ce bien l'objectif ?

La Commune de Schaerbeek propose d'ajouter au 1° le texte suivant : “... sous réserve du respect de l'article 12 ci-après”.

La Commune d'Ixelles estime que, si l'on considère que l'implantation de la construction isolée doit réunir des conditions particulières, il faut encore vérifier préalablement l'opportunité de la réaliser en fonction des caractéristiques typologiques environnantes ainsi que de la superficie de la

perceel.

Bovendien meent een interveniënt dat het opleggen van een niet-bebouwde strook van minstens 3 m ondergronds niet kan worden gerechtvaardigd en een andere interveniënt vindt dat men eerder een proportionele regel voor achteruitbouw ten overstaan van de hoogte van de bouwwerken moet invoeren.

De Commissie vindt dat er zoveel verschillende terreinen en projecten zijn (klassieke villa's, "urban villa's") dat het gevaarlijk is om dit soort bouwwerken te reglementeren. Hun inplanting hangt af van een samensmelting van elementen, zoals toegelaten hoogte, oriëntatie, configuratie van het terrein. Zo kan de niet-bebouwde zijdelingse strook die naar het Noorden gericht is, best een zijdelingse strook van 2 m hebben die wordt gebruikt als toegang tot de centrum van het huis en een niet-bebouwde zijdelingse strook die naar het Zuiden gericht is van minstens 6 m die als tuin wordt gebruikt (zie tekening).

We moeten in elk geval verduidelijken dat deze voorschriften op het terrein zelf betrekking hebben (en niet op de naastliggende terreinen).

Wat betekent dat deze afmeting onmogelijk op absolute wijze kan worden gedefinieerd, maar o.a. afhangt van het bouwprofiel van het bouwwerk. Zo zou het mogelijk moeten zijn om een vrijstaand bouwwerk op de rooilijn op te trekken en benedenverdiepingen te bouwen (eventueel tot aan de mandelige grenzen). Zelfs correct uitgevoerde garages (op de benedenverdieping en in de achteruitbouwstrook) zouden in de zijdelingse stroken worden toegelaten en zouden bijdragen tot de grotere diversiteit in de rooilijnen en maximumafmetingen.

## **2. Wat de grondinname betreft (tweede voorwaarde)**

Voor de architecten volstaat de voorwaarde van punt 2 niet om de goede ruimtelijke ordening te verzekeren (geval van de grote percelen bijvoorbeeld).

De gemeente Etterbeek vraagt zich terecht af waarom de maximum terreinbezetting 40% moet bedragen ?

De opmerkingen van de gemeente Ukkel enerzijds

parcelle.

En outre, un observateur considère que l'imposition d'une zone non-bâtie de minimum de 3 m en sous-sol ne se justifie pas et un autre intervenant estime qu'il faudrait plutôt introduire une règle proportionnelle de recul par rapport aux hauteurs des constructions.

La Commission estime qu'il y a une telle variété de terrains et de projets (villas classiques, "urban villas"), qu'il est très périlleux de réglementer ce genre de constructions. Leur implantation dépend d'une conjonction d'éléments tels que la hauteur autorisée, l'orientation, la configuration du terrain. Ainsi, la zone latérale non-bâtie orientée au nord peut très bien avoir une zone latérale de 2 m qui sert comme accès au centre de la maison et une zone latérale non-bâtie orientée au sud d'au moins 6 m qui sert plutôt comme jardin (voir dessin).

En tout état de cause il est nécessaire de préciser que ces prescriptions sont relatives au terrain lui-même (et non aux fonds voisins).

Cette dimension ne peut donc pas être définie de façon absolue mais dépend e.a. du gabarit de la construction. En outre, il devrait être possible de construire de manière isolée à l'alignement et de réaliser des sous-sols jusque contre les limites mitoyennes. Même des garages (en rez et en recul) correctement réalisés pourraient s'envisager dans les zones latérales et contribueraient à une plus grande diversité dans les alignements et les gabarits.

## **2. Concernant l'emprise au sol (seconde condition)**

Les professionnels de la construction considèrent que la condition reprise au point 2 n'est pas suffisante pour garantir le bon aménagement des lieux (cas des grandes parcelles p.ex.).

La Commune d'Etterbeek se demande à juste titre, pourquoi 40% d'emprise maximale hors-sol ?

En effet, les remarques formulées par la Commune

en van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van Brussel anderzijds tonen duidelijk aan dat een terreinbezetting van 40% hetzij te veel, hetzij te weinig is.

Voor de gemeente Ukkel maakt de tekst van het artikel geen onderscheid tussen de achteruitbouwstrook, de zijdelingse stroken en de strook tussen de achtergevel en het uiteinde van de eigendom.

Met een maximum terreinbezetting van 40%, bedraagt de overeenstemmende V/T-verhouding 1,4 voor een bouwprofiel van R+2+T. Ukkel vindt dat dergelijke regel de strengste indexen voor dit wijktype in Ukkel overschrijdt (een terreinbezetting van 0,2 tot 0,25 stemt overeen met een V/T van 0,5 tot 0,6) en dat hun definitie onmogelijk is zonder een gelijktijdig onderzoek van het bouwprofiel en van de V/T-verhouding. Voor Ukkel valt dergelijke regel onder het BBP waarin indexen sterk kunnen schommelen in functie van het type huizenblok of van de plaats : op de bouwlijn langsheen de weg of in het huizenblok.

De GOMB vestigt de aandacht meer bepaald op de maximum bovengrondse terreinbezetting van 40% ten opzichte van de oppervlakte van het perceel. Dit staat rechtlijnig op het beleid dat de GOMB reeds 20 jaar voert met het oog op de toename van industriële inplantingen en KMO's. In de industriezones en deze voor research die onze instelling beheert, schommelt de grondinname immers tussen 50 en 65%.

We halen het voorbeeld aan van zes ondernemingen die zich onlangs op de site ERASMUS vestigden :

oppervlakte van de 6 percelen:	69.069	m <sup>2</sup>
oppervlakte van de inplantingen:	34.550	m <sup>2</sup>
percentage:	50%	

De toepassing van artikel 6, §1.2 zou het bijkomend gebruik van 6.910 m<sup>2</sup> hebben vereist om dezelfde ondernemingen te installeren en dit, voor eenzelfde terreinbezetting.

Het is zo dat § 2 van dit art. 6 elke ontwikkeling van economische activiteiten zou belemmeren. Deze nieuwe regel zou inderdaad een aanzienlijke weerslag hebben op het industrieel onroerend erfgoed, meer bepaald inzake inplantingen in de nieuwe industriegebieden van de jaren 60 tot 90.

d'Uccle d'une part et par la Société de Développement de la Région de Bruxelles d'autre part montrent clairement que l'emprise de 40% est soit trop élevée soit trop peu élevée.

Pour la Commune d'Uccle, le libellé de l'article proposé ne différencie aucunement la zone de recul, les zones latérales et la zone entre la façade arrière et la limite de fond de propriété.

Avec un taux d'emprise de 40% maximum, l'indice P/S correspondant s'élève à 1,4 pour un gabarit de R+2+T. Uccle estime que ce type de règle dépasse les indices les plus forts pour ce type de quartier à Uccle (emprise à 0,2 à 0,25 correspondant à un P/S 0,5 à 0,6) et que leur définition ne peut se faire sans que soient étudiées simultanément la question du gabarit et de l'indice P/S. Uccle estime que ce type de règle ressort du niveau du PPAS dans lesquels ces indices peuvent varier fortement selon le type d'îlot ou le fait que l'on se situe à front de voirie ou en intérieur d'îlot.

La SDRB attire spécialement l'attention sur l'emprise maximale hors sol de 40 % par rapport à la surface de la parcelle. Ceci est l'inverse de toute la politique menée depuis 20 ans par la SDRB en vue d'aboutir à une certaine densification des implantations industrielles et PME. En effet, sur les zones industrielles et à vocation de recherche gérées par cette institution, le taux d'emprise au sol est situé entre 50 et 65 %.

A titre d'exemple, six entreprises se sont installées récemment sur le site ERASMUS:

surface des 6 parcelles :	69.069	m <sup>2</sup>
surface des implantations :	34.550	m <sup>2</sup>
pourcentage :	50%	

L'application de l'article 6, §1.2 aurait engendré la nécessité d'utiliser 6.910 m<sup>2</sup> supplémentaires pour installer les mêmes entreprises avec les emprises au sol identiques.

Le §2 de cet art. 6 est de nature à compromettre tout développement d'activités économiques. En effet, cette nouvelle règle aura des répercussions considérables sur le patrimoine immobilier industriel, spécialement en matière d'implantations dans les zones industrielles nouvelles des années 60

De meeste inplantingen voldoen niet aan het criterium van 40%.

Welke industrieel gaat een gebouw kopen dat aan dergelijke onzekerheid is onderworpen ?

De Commissie wil om af te sluiten herhalen dat ze in haar advies onder artikel 5, §2 een formulering voor de zijdelingse achteruitbouwstroken voorstelde.

Gezien hogere opmerkingen stelt de Commissie voor om dit artikel te schrappen. Voor de aspecten van de breedte van de achteruitbouwstroken (vooraan of zijdelings) en van terreinbezetting, stelt ze voor om naar de zoneverordeningen, naar de gemeentelijke verordeningen of naar de BBP's en de verkavelingsplannen te verwijzen.

#### Artikel 6, §2

De gemeente Ukkel vindt dat de formulering van deze regel een wijziging van de inplanting moet toelaten die in de zin van de naleving van de GSV gaat, wat de tekst op dit ogenblik uitsluit. Zoals de regel nu geformuleerd is, moedigt hij wijzigingen aan het bouwprofiel aan, zonder beperking of verwijzing naar de omliggende bouwwerken.

De architecten vinden dat het mogelijk moet zijn om de inplanting van een bestaand bouwwerk te veranderen, zolang men niet afwijkt van de algemene voorschriften.

De Commissie vindt dat het begrip "goede ruimtelijke ordening" subjectief is en niet in een stedenbouwkundige verordening past. De formulering is te vaag en kent de ambtenaar van stedenbouw een te grote beoordelingsmacht toe.

De Commissie vindt dat de structuur van de tekst deze paragraaf volledig aan artikel 6 inzake vrijstaande bouwwerken onderwerpt. Is dit wel de bedoeling ?

Indien ja, dan stelt de Commissie voor om deze paragraaf te schrappen, vermits ze voorstelde om vorige paragraaf te schrappen.

Indien neen, dan zou de Commissie voorstellen om deze tekst in een afzonderlijk artikel en hoger (vb. artikel 4 en er §3 van maken) of lager te plaatsen en zeker geen gebruik te maken van het begrip "goede ruimtelijke ordening". Vermits het probleem van de

à 90.

La majorité des implantations ne rencontre pas le critère du 40%

Quel industriel va-t-il acquérir un bâtiment soumis à une incertitude aussi importante ?

En conclusion, la Commission tient à rappeler que dans son avis sous l'article 5, § 2, elle a proposé une formulation pour les zones de recul latérales.

Au regard des remarques formulées ci-dessus, la Commission propose de supprimer cet article. Pour les aspects de largeurs de zones de recul (avant ou latéral) et d'emprise au sol, elle propose de renvoyer aux règlements zonés, aux règlements communaux ou aux PPAS et aux plans de lotissement.

#### article 6, §2

La Commune d'Uccle estime que la règle devrait être libellée de façon à permettre une modification d'implantation allant vers le respect du RRU ce qui est exclu par le texte. La règle telle que libellée encourage les modifications du gabarit, sans limitation ou référence à l'environnement bâti.

Les professionnels de la construction estiment pour leur part qu'il devrait être possible de modifier l'implantation d'une construction existante pour autant qu'on ne déroge pas aux prescriptions générales.

La Commission estime la notion de "bon aménagement des lieux" subjective et à proscrire dans un règlement d'urbanisme. La formulation est fort vague, accordant un sérieux pouvoir d'appréciation au fonctionnaire de l'urbanisme.

La Commission estime que cette structure de texte subordonne ce paragraphe au seul article 6 concernant les immeubles isolées. Est-ce bien l'objectif ?

S'il faut répondre positivement, la Commission propose de supprimer ce paragraphe, puisqu'elle a proposé de supprimer le paragraphe précédent.

S'il faut répondre négativement, la Commission propose de déplacer ce texte vers un article isolé en amont (p.e. l'article 4 et en faire le § 3) ou en aval, tout en évitant de faire appel à la notion de "bon aménagement des lieux". Comme la problématique

inplanting ten opzichte van de mandelige grenzen ergens anders moet worden geregeld, kan deze tekst zonder problemen gewist worden.

De Commissie zou evenwel voorstellen om het hoofdstuk betreffende de bouwdiepten af te sluiten met een speciaal artikel betreffende “terreinen met bijzondere vorm en grootte” dat als volgt zou worden geformuleerd :

*“om redenen van plaatselijke aanleg kan de overheid die bevoegd is om te beslissen over de vergunningsaanvraag, bij een met redenen omklede beslissing, andere bouwdiepten voorschrijven dan die welke in hogestaande artikelen zijn bepaald.”*

#### **Artikel 7 : bouwprofielen van de bouwwerken**

##### **Artikel 7, §1**

###### **Definitie :**

Vermits de term “bouwprofiel” in Van Dale wordt gedefinieerd als “*dimensie, bepaalde of vooraf opgelegde vorm*”, stelt de Commissie voor om de suggestie van de architecten op te volgen en in dit artikel en in de titel van afdeling III voorrang te geven aan de meer nauwkeurige vermelding “niveau bouwhoogte” of “maximum-bouwhoogte”.

###### **Schets :**

De Commissie oppert om in het artikel in kwestie te verwijzen naar de schets die zich op het einde van de tekst bevinden of om de schets in de tekst van het artikel op te nemen.

Het artikel betreffende de bouwhoogten roept dezelfde vragen op als deze rond de bouwdiepte.

Volgens de gemeente Schaarbeek en de Stad Brussel wordt het geval van twee of meerdere niet bebouwde mandelige percelen niet voorzien. Ze vragen zich af wat er gebeurt wanneer er geen bestaand naastliggend bouwwerk is. Schaarbeek stelt voor om dit begrip uit te breiden tot het virtueel mogelijke bouwwerk door de tekst van 1° als volgt aan te vullen : “..... *gelijk aan de laagste bestaande of virtuele aanpalende voorgevel (volgens de bepalingen van onderhavige verordening).*”

de l’implantation par rapport aux limites mitoyennes doit être réglée autre part, ce texte peut aisément être supprimé.

Toutefois, la Commission propose de clore le chapitre concernant essentiellement les profondeurs de bâtisse, par un article spécial concernant “terrains de forme et de taille particulières” qui serait libellé comme suit :

*“pour des raisons d’aménagement local, l’autorité compétente pour statuer sur la demande de permis, peut, dans une décision motivée, imposer des profondeurs de constructions différentes de celles définies aux articles ci-dessus.”*

#### **Article 7 : gabarit des constructions**

##### **article 7, § 1**

###### **Définition :**

Au vu de la définition du terme “gabarit” au Petit Robert, comme étant “*dimension, forme déterminée ou imposée d’avance*”, la Commission propose de suivre la suggestion des professionnels de la construction et de privilégier partout dans cet article et le titre de la section III, la mention plus précise de “gabarit en élévation” ou “gabarit de hauteur”.

###### **Croquis :**

La commission suggère de faire référence dans l’article en question au croquis situé en fin de texte ou mieux encore d’insérer le croquis dans le **texte** de l’article.

Beaucoup de questions posées pour la profondeur de bâtisse, reviennent ici dans l’article concernant les hauteurs.

La Commune de Schaarbeek et la Ville de Bruxelles considèrent que le cas de deux ou plusieurs parcelles mitoyennes non bâties n’est pas prévu. Elles se demandent que faire en cas d’absence de construction voisine existante. Schaarbeek propose d’étendre cette notion à celle de construction virtuelle possible en complétant le texte du 1° comme suit : “...*égale à la hauteur de la façade avant contiguë existante ou virtuelle (selon les dispositions du présent règlement) la plus basse*”.

De gemeente Koekelberg stelt voor om een clause toe te voegen met het oog op het behoud van de architecturale kwaliteit van de straat om te vermijden dat een toevallige vergissing (aanpalend mandelig bouwprofiel buiten bouwhoogte) als referentie wordt gebruikt.

De Commissie vindt dat artikel 15 (betreffende de samenstelling van de gevel) hieraan tegemoetkomt.

De gemeente Ukkel vindt dat deze regel geen bepalingen definieert voor vrijstaande bouwwerken. Een referentie naar naastliggende huizen zou niet enkel welkom zijn, maar zou op coherente wijze inspelen op de verplichte samenstelling van de dossiers voor stedenbouwkundige vergunningen.

De Commissie behoudt haar advies betreffende §1 voor om het onder § 2 te integreren.

Ze vraagt bijzondere aandacht voor de belendende zones van de twee gebieden van het gewestplan waar dit probleem van inplantingsdiepte en -hoogte op bijzondere wijze gesteld wordt (vb. tussen een "administratiegebied" en een "woongebied" stellen we vaak weinig harmonieuze overgangsproblemen vast die heel negatieve gevolgen van de dominerende functie op de zwakke functie heeft.

De Commissie betreurt het feit dat de kwestie van de inplanting en de aangepaste maten uitsluitend wordt aangekaart in functie van aangrenzende percelen, terwijl de straatbreedte, de afmetingen van de huizenblokken en het stedelijk landschap andere belangrijke ruimtelijke indicatoren zijn.

#### Artikel 7, §2

Er wordt commentaar gegeven op de schetsen die ter illustratie werden toegevoegd :

Volgens een architect toont de tekening afdoende aan hoe complexe daken en volumes ontstaan. Wat bij een verschil van 2 niveaus tussen A en B ? Moeten we de gevelhoogte geen voorrang verlenen op de hoogte van het gebouw ? Vermits de mandelige muren geen vensters bevatten, is de aansluiting er minder belangrijk.

La Commune de Koekelberg propose d'ajouter une clause visant au maintien de la qualité architecturale de la rue, afin d'éviter qu'une erreur ponctuelle (profil mitoyen de construction voisine hors gabarit) ne serve de référence.

La Commission estime que l'article 15 (concernant la composition de la façade) répond à cette préoccupation.

La Commune d'Uccle considère que la règle émise ne spécifie pas de dispositions pour les constructions isolées. Une référence aux maisons voisines serait non seulement bienvenue mais correspondrait encore de façon cohérente aux impositions de la composition des dossiers de permis d'urbanisme.

La Commission réserve son avis concernant le § 1 pour l'intégrer sous le § 2.

Elle demande une attention particulière pour les zones limitrophes de deux zones du plan de secteur où ce type de problème de profondeur et de hauteur d'implantation se pose de façon particulière (p.e. entre une "zone administrative" et une "zone d'habitation" on constate souvent des problèmes de jonction peu harmonieuse entraînant des effets très négatifs de la fonction dominante sur la fonction faible).

La Commission regrette que la problématique de l'implantation et des mesures adaptées soit posée exclusivement en fonction des parcelles adjacentes tandis que la largeur de la rue, les dimensions des îlots et le paysage urbain sont d'autres indicateurs spatiaux importants.

#### article 7, § 2

Les croquis illustratifs font l'objet de plusieurs commentaires :

Selon un architecte, le dessin démontre suffisamment comment des toitures et volumes complexes vont naître. Que se passe-t-il s'il y a une différence de 2 niveaux entre A et B ? Ne doit-on pas donner plus de priorité à la hauteur de la façade au lieu de la hauteur du bâtiment ? Puisqu'il n'y a pas de fenêtres dans les murs mitoyens, le raccordement y est moins important.



Volgens de architecten drukt de axonometrie in bijlage de hardnekkigheid uit van een specifieke en niet aanbevelenswaardige architecturale situatie en mag daarom geen algemene stedenbouwkundige regel worden.

Volgens de gemeente Jette staat het voorzien van een zijdelingse inspringstrook van 3 m in het dak en het opleggen van een profiel zoals het platte deel op het daknok, zoals voorzien in de schets tussen de gebouwen A en B voorziet, gelijk met het zoeken naar bouwcomplicaties die de risico's op doorsijpeling en het verlies aan woonmogelijkheden onder het dak verhogen. Wat indien buur A naderhand ook een dak met twee dakschilden wil plaatsen ?

Zoals de schetsen, die tot het ontwerp van GSV behoren, aantonen, vreest de Stad Brussel dat deze beperking praktisch gezien niet haalbaar is.

De gemeente Koekelberg stelt voor om § 2.2 aan te vullen met *“voor zover de goede ruimtelijke ordening het toelaat.”*

Ze stelt verder voor om de laatste paragraaf te schrappen om geen hybrisch front van huizen met tandvormige ornamenten te creëren en te ingewikkelde dakvormen te vermijden.

Het Nationaal Syndicaat der Eigenaars stelt voor om punt 2 aan te vullen met *“behalve indien het naastliggend bouwwerk een gebouw is met een abnormaal lage hoogte ten opzichte van de gemiddelde straathoogte.”* Het is inderdaad niet denkbaar dat een kleine, bouwvallige woning als referentie voor nieuwe bouwwerken wordt gebruikt.

In diezelfde zin stelt de gemeente Jette voor om dit artikel te vervangen door *“het referentie-profiel mag niet maar dan 3 m uitsteken voorbij het profiel van het laagste naastliggende bouwwerk. Indien het de naastliggend bouwwerk in de straat of het huizenblok een uitzondering vormt, dan moet er een harmonieuze aansluiting tussen de twee bestaande naastliggende bouwwerken worden gecreëerd, zonder dat het profiel van het hoogste naastliggende bouwwerk wordt overschreden.”*

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen stelt voor om een prioritaire verwijzing naar het stedelijk landschap en de hoogten van de kroonlijst toe te voegen (om de

Selon les professionnels de la construction, l'axonométrie reprise en annexe exprime la résolution d'une situation architecturale particulière peu recommandable et ne peut être une règle générale d'urbanisme.

Selon la Commune de Jette, prévoir un retrait latéral de 3 m dans la toiture et imposer un profil tel que la partie plate sur le faîte de la toiture comme il est prévu sur le croquis entre les immeubles A et B c'est chercher des complications de construction tout en augmentant les risques d'infiltration et la perte de logements dans la toiture. Que se passe-t-il si le voisin A veut par après mettre également une toiture à versants ?

Comme les croquis qui font partie intégrante du projet de RRU le démontrent, la Ville de Bruxelles craint qu'en pratique cette prescription ne soit pas applicable.

La Commune de Koekelberg propose d'ajouter au § 2.2 *“pour autant que le bon aménagement des lieux le permette”*.

Elle propose également de supprimer le dernier paragraphe en vue de ne pas créer de front hybride de façades à redents et éviter des formes trop complexes en toiture.

Un intervenant propose d'ajouter au point 2 *“sauf si cette construction voisine est un immeuble dont la hauteur est anormalement basse par rapport à la moyenne de la rue”*. En effet, on ne conçoit pas qu'une petite baraque vétuste serve de guide aux nouveaux immeubles.

Dans le même ordre d'idées, la Commune de Jette propose de remplacer cet article par *“le profil de référence ne doit pas dépasser de plus de 3 m le profil de la construction voisine la plus basse. Toutefois au cas où la construction voisine la plus basse constitue une exception dans la rue ou dans l'îlot, il conviendra de créer un raccord harmonieux entre les deux immeubles voisins existants tout en ne dépassant pas le profil de la construction voisine la plus haute”*.

La Commission Royale des Monuments et des Sites propose d'ajouter une référence prioritaire au paysage urbain et aux hauteurs de corniche (afin d'éviter les effets ponctuels désastreux sur

rampzalige gevolgen op het homogene karakter van de straat te vermijden en om te vermijden dat toevallige vergissingen van een buur als referentie worden gebruikt).

Een interveniënt stelt voor om dit artikel door volgende termen te vervangen :

*“ het referentie-profiel moet aan de drie volgende voorwaarden beantwoorden :*

- 1. niet uitsteken voorbij het profiel van het hoogste naastliggende bouwwerk, met een maximum van 21 m*
- 2. niet meer dan 3 m uitsteken voorbij het profiel van het laagste naastliggende bouwwerk*
- 3. de bouwlijn mag de breedte van de straat niet overschrijden. ”*

Ze stelt verder voor om *“ een zijdelingse inspringstrook van 3 m laat toe om hoger beschreven referentie-profiel met max. 3 m te overschrijden ”*, te schrappen.

De gemeente Ukkel vindt dat de bepaling van een referentie-profiel dat voortvloeit uit de combinatie van twee mandelige profielen een hinderpaal kan zijn voor de samenstelling van de hoekpercelen. Ukkel zou trouwens liever hebben dat de term *“ zijdelingse inspringstrook ”* niet gebruikt wordt in het kader van mandelige bouwwerken om ambiguïteit en verwarring te vermijden.

De vastgoedsector vindt dat de toepassing van criterium 2 (referentie-profiel) de reeds bestaande niveaueverschillen zal benadrukken en de architecturale vergissingen uit het verleden zal bevestigen door elke harmonisering van de bestaande lijnen te verhinderen. Dit komt sterk tot uiting in bepaalde wijken (vb. Louizalaan). Dit criterium moet gewist worden.

Een interveniënt vindt dit artikel beperkend omdat ze het behoud nagestreefd wordt van een situatie die als verworven wordt beschouwd.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wil verduidelijken dat de daken aan volumetrische kwaliteiten moeten voldoen (coherentie van eenvoudige vormen). De berekening van de maximumafmetingen, toegelaten in verhouding tot de burens (zie art. 7, §2) zou tot hybridische dakvormen kunnen leiden.

Dit artikel vervangt in zekere zin artikel 12 van de

l'homogénéité d'une rue et que les erreurs ponctuelles d'un voisin ne servent de référence).

Un intervenant propose de remplacer cet article par les termes suivants :

*“le profil de référence doit répondre aux trois conditions suivantes :*

- 1. ne pas dépasser le profil de la construction voisine la plus haute, avec un maximum de 21 m*
- 2. ne pas dépasser de plus de 3 m le profil de la construction voisine la plus basse*
- 3. le front de bâtisse ne peut dépasser la largeur de la rue ”.*

Il propose également de supprimer *“un retrait latéral de 3 m permet de dépasser de max. 3 m le profil de référence décrit ci-avant”*.

La Commune d'Uccle estime que l'établissement d'un profil de référence résultant de la combinaison des deux profils mitoyens peut être une entrave à la composition pour les parcelles d'angle. Uccle préférerait en outre que le terme *“retrait latéral”* ne soit pas utilisé dans le cadre de constructions mitoyennes, afin d'éviter ambiguïté et confusions.

Les professionnels de l'immobilier estiment que l'application du critère 2 (profil de référence) accentuera les dénivellations déjà existantes et confirmera les erreurs architecturales du passé en empêchant la création d'une harmonisation des lignes existantes. Ceci est particulièrement évident dans certains quartiers (ex : Av. Louise). Ce critère est à supprimer.

Un intervenant trouve l'article assez limitatif car elle vise le maintien d'une situation considérée comme acquise.

La Commission Royale des Monuments et des Sites veut préciser que les toitures doivent répondre à des qualités volumétriques (cohérence des formes simples). En effet, le calcul des gabarits autorisés par rapport aux voisins (voir art. 7, § 2) risque d'entraîner des formes de toitures hybrides.

Cet article remplace en quelque sorte l'article 12

Algemene bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie betreffende de bouwhoogten, dat bepaalde dat “ *de hoogte van de voorgevels en hun uitsprongen is gelijk aan de breedte van de openbare weg die het dichtst bij het meetkundig centrum van het beschouwde gebouw ligt.* ” Dit artikel wordt beschouwd als een toelaatbaar maximum en werd vaak omzeild via de invoering van een of meerdere inspringende technische verdiepingen. Men had het door de regel van de 45° kunnen vervangen.

Deze ging uit van de hoogte van het bouwwerk aan de straatkant en van de uren zonneshijns van de straat, maar bekommerde zich niet om de weerslag van dergelijke hoogte in verhouding tot de diepte van het perceel.

De Commissie vindt dat het rekening houden met de rechtstreekse burens een belangrijke stap is.

Wanneer we het bestaande als referentie nemen, bestaat de kans dat onzinnigheden uit het verleden die uit deze verordening voortvloeiden, blijven duren.

De voorgestelde berekeningsbasis is niet steeds pertinent vermits we met kleine straten worden geconfronteerd, waarin bouwwerken met bescheiden maximumafmetingen geschikt zijn.

Krachtens het voorschrift dat in punt 1 wordt aangehaald, zouden puntgevels (die nochtans typisch zijn voor onze steden uit Noord-Europa) die in parallelle zadelvorm met de bouwlijn met de dakhellingen verbonden zijn, niet meer kunnen worden verwezenlijkt. Dit is te beperkend.

De Commissie stelt trouwens vast dat de verordening niets vertelt over de vorm en de behandeling van daken, met uitzondering dan van het niet-overschrijden van de mandelige profielen (in het hoofdstuk over het bouwprofiel), terwijl de vorm van de daken in de stad een belangrijke plaats bekleedt.

Het gaat om een ietwat beperkende aanpak die geen rekening houdt met de zichten die men op deze 5de gevel zou kunnen hebben (vooral vanaf de pleinen).

Het zou ook nuttig zijn om aansluitingsregels voor daken te verduidelijken (zonder à priori een of andere vorm uit te sluiten) om het stedelijk

des Règlement sur les Bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles concernant la hauteur des bâtiments qui disposent que “ *la hauteur des façades et de leurs avant-corps est égale à la largeur de la voie publique la plus proche du centre géométrique de l'immeuble concerné.* ” Cet article a été considéré comme un maximum autorisable et était souvent contourné par l'instauration d'un ou de plusieurs étages techniques en recul. Il aurait pu être remplacé par la règle des 45°.

Il parlait de la hauteur de la construction côté rue et de l'ensoleillement de la rue, mais ne se préoccupait guère de l'impact d'une telle hauteur par rapport à la profondeur de la parcelle.

Dans ce sens, la Commission estime qu'une préoccupation par rapport aux voisins immédiats est un pas important.

Néanmoins, prendre ce qui existe comme référence, peut faire perdurer les inepties du passé nées de ce règlement.

La base de calcul proposée n'est pas toujours pertinente car on peut se trouver en présence de rues de petite dimension, où des constructions de gabarit modeste sont appropriées.

En outre, en vertu de la prescription reprise au point 1, les façades-pignons (pourtant si typiques de nos villes du Nord de l'Europe) raccordées aux versants en bâtière parallèles au front de bâtisse ne pourraient plus être réalisées. Cela est par trop réducteur.

Par ailleurs, la Commission constate que rien n'est dit sur la forme et le traitement des toits au sein du règlement si l'on excepte la règle du non dépassement des profils mitoyens (au chapitre concernant le gabarit), or en ville, la forme des toits revêt une grande importance.

Il s'agit d'une approche quelque peu restrictive et qui ne tient pas compte des vues que l'on peut avoir sur cette 5ème façade (surtout à partir de places).

Il y aurait avantage à préciser certaines règles d'associations de toiture (sans exclure à priori l'une ou l'autre forme) si on souhaite mieux qualifier le

landschap beter te kwalificeren.

De Commissie zal hierop kunnen terugkomen in haar commentaar onder artikel 9.

Om af te sluiten vindt de Commissie dat dit artikel moet worden gelezen in parallel met artikel 15 dat met dit artikel moet worden vergeleken (zie onze opmerkingen betreffende de artikelen 10, 11, 12 en 13) In artikel 15 stelt de Commissie voor om op de “Harmonieregel” van de stad Antwerpen te steunen. Ze stelt volgende formulering voor artikel 7, §1 en 2 voor :

*§ 1 het bouwwerk moet passen in een bouwprofiel, bepaald door :*

1. *een verticaal vlak op de bouwlijn dat minstens even hoog is als de hoogte van de laagste aanpalende voorgevel,*
2. *een referentie-profiel dat voorkomt uit de combinatie van de twee (al dan niet mandelige) profielen van de naastliggende bouwwerken.*

*§ 2 Het referentie-profiel mag niet meer dan 3 m uitsteken voorbij het profiel van het laagste naastliggende bouwwerk. Indien het laagste naastliggende bouwwerk (al dan niet mandelig) een uitzondering vormt in de straat of het huizenblok (of : abnormaal laag is in vergelijking met het gemiddelde van de straat), dat moet er - conform artikel 15 - een harmonieuze aansluiting worden gecreëerd tussen de twee bestaande naastliggende bouwwerken, zonder het profiel van het hoogste naastliggende bouwwerk te overschrijden.*

*Het referentie-profiel moet steeds passen in een recht tracé op 45° vanaf de rooilijn van het perceel aan de overzijde.*

*Deze bepalingen worden geïllustreerd door de afbeeldingen XXX in bijlage.*

*De Commissie stelt inderdaad voor om voorrang te verlenen aan de formulering die de gemeente Jette voorstelt omdat deze de overheersende kenmerken van de straat en het stedelijk landschap als beoordelingscriteria gebruikt (zie onze gommntaar op artikel 15).*

### **Artikel 7, §3**

De gemeente Koekelberg vraagt om het einde van de paragraaf “ .... wordt gelijkgesteld met..... ” te verduidelijken. Deze paragraaf houdt geen rekening

paysage urbain.

La Commission aura l'occasion d'y revenir dans son commentaire relatif à l'article 9.

En conclusion, la Commission estime que cet article doit être lu en parallèle avec l'article 15 qu'il y a lieu de rapprocher de cet article (voir nos remarques concernant les articles 10, 11, 12 et 13). Dans l'article 15, la Commission propose de s'inspirer du “Harmonieregel” de la ville d'Anvers. Elle propose dès lors le libellé suivant pour l'article 7, § 1 et 2 :

*§ 1 la construction doit s'inscrire dans un gabarit défini par :*

1. *un plan vertical sur le front de bâtisse, d'une hauteur minimale égale à la hauteur de la façade avant contiguë la plus basse,*
2. *un profil de référence de la combinaison des deux profils voisins (mitoyens ou non) des constructions voisines.*

*§ 2 Le profil de référence ne doit pas dépasser de plus de 3 m le profil de la construction voisine la plus basse. Toutefois au cas où la construction voisine la plus basse (mitoyenne ou non) constitue une exception dans la rue ou dans l'îlot (ou : est anormalement basse par rapport à la moyenne de la rue), il conviendra de créer un raccord harmonieux entre les deux immeubles voisins existants conformément à l'article 15, tout en ne dépassant pas le profil de la construction voisine la plus haute.*

*Dans tous les cas, le profil de référence doit s'inscrire dans une droite tracée à 45° à partir du pied de l'alignement de la parcelle en face*

*Toutes ces dispositions sont illustrées par les figures XXX en annexe.*

*La Commission propose en effet de privilégier la formulation proposée par la Commune de Jette parce qu'elle fait référence à la caractéristique dominante de la rue et au paysage urbain comme critère d'appréciation (voir nos commentaires de l'article 15).*

### **article 7, § 3**

La Commune de Koekelberg demande de préciser la fin du paragraphe “et est assimilée...”. Le libellé ne tient pas compte d'un front bâti dont la

met een bouwlijn dat met een driegevelbouwwerk begint. Wat indien het naastliggende bouwwerk nog niet bestaat ?

De vastgoedsector vindt dat de tekst als volgt moet worden verbeterd : *“ bij een driegevelbouwwerk zijn de regels van §1 en 2 van toepassing. ”*

De Commissie vindt dat deze § overbodig wordt door een algemene formulering van art. 7, §1 en 2 die naar het *“ naastliggend bouwwerk (dat al dan niet mandelig is) ”* verwijst, in plaats van naar de formulering van de gemeente Schaarbeek die het heeft over een *“ reëel of virtueel naastliggend bouwwerk ”*.

#### Artikel 7, §4

Volgens de gemeenten Elsene en Jette is een dakkapel meestal terugspringend ten opzichte van de gevels en is het een samenstellend element van het dak en niet van het bouwprofiel. Kan een dakkapel dat 3 m hoog is, ofwel hoger dan één niveau (2,60 m) nog wel als dakkapel worden beschouwd ?

Het lijkt hen belangrijk om een afzonderlijk hoofdstuk aan de inrichting van woningen in daken (duplex, tussenverdiepingen, velux, enz.....), alsook en bij uitbreiding in de kelderverdiepingen (minimale normen inzake verlichting, toegankelijkheid,.....) te wijden.

De gemeente Ukkel vindt het ook niet wenselijk om de begrippen bouwprofiel en dakkapel te mengen omdat het laatste deel uitmaakt van het dak. De voorgestelde formulering zou zich kunnen verrijken met de mogelijkheid om puntgevels of andere vormen te bewerken om de architecturale composities te verrijken.

De gemeente Etterbeek stelt een toevoeging voor, namelijk dat de toegelaten dakkapellen zich op meer dan 60 cm van de mandelige muur moeten bevinden, terwijl de vastgoedsector vindt dat de tekst van de tweede zin juist zou klinken indien hij als volgt was opgesteld : *“ de dakkapellen worden toegelaten over een breedte die de 3/4 van de gevelbreedte niet mag overschrijden. Ze moeten zich op minstens 0,75 m van de mandelige grenzen bevinden. ”*

construction débiterait par une maison d'about. Que se passe-t-il si la maison contiguë n'existe pas encore ?

Les professionnels de l'immobilier estiment que le texte serait correctement libellé s'il était rédigé comme suit *“ en cas de construction d'about, les règles des §1 et 2 sont d'application. ”*

La Commission estime que ce § devient superflu par une formulation générale de l'art. 7, § 1 et 2 faisant référence à *“ la construction voisine (qu'elle soit mitoyenne ou non) ”* plutôt que la formulation de la Commune de Schaarbeek qui parle *d'une “ construction voisine réelle ou virtuelle ”*.

#### article 7, § 4

Les Communes d'Ixelles et de Jette estiment qu'une lucarne se situe généralement en retrait par rapport au nu des façades et est un élément de composition de la toiture et non du gabarit. De plus, une lucarne de 3 m de hauteur, soit plus que la hauteur d'un niveau (2,60 m) est-ce encore une lucarne?

Il leur semble important de consacrer un chapitre indépendant à l'aménagement des logements dans les toitures (duplex, mezzanines, velux etc...) de même et par extension dans les sous-sols (normes minimales d'éclairage, accessibilité, etc...).

La Commune d'Uccle estime également peu souhaitable de mêler les notions de gabarit et de lucarne, cette dernière appartenant à la toiture. Par contre, le libellé proposé pourrait s'enrichir de la possibilité de travailler les façades pignons ou autres formes de nature à enrichir les compositions architecturales.

La Commune d'Etterbeek propose d'ajouter que les lucarnes autorisées doivent être à plus de 60 cm de la mitoyenneté, tandis que les professionnels de l'immobilier estiment que le texte de la deuxième phrase serait correctement libellé s'il était rédigé comme suit *“ les lucarnes sont autorisées sur une largeur n'excédant pas 3/4 de la largeur de la façade. Elles seront distantes de minimum 0,75 m des limites mitoyennes ”*.

Een interveniënte vindt dat de afwijkingen die worden toegestaan op het bouwprofiel dat door §1 wordt gedefinieerd (bij zijdelingse inspringstrook, bij bouw van dakkapellen) te groot zijn en de huidige mode van daken in de vorm van "rijkswachtpetten" - een verdoken manier om bijkomende verdiepingen toe te laten - bevestigt.

De Commissie besluit met het feit dat ze vindt dat deze § niet in een hoofdstuk en onder een hoofdstuk betreffende de "bouwprofielen" moet voorkomen, maar eerder onder een artikel en in een hoofdstuk "daken" (type artikel 9), in de zin van het artikel betreffende "de samenstelling van de gevel" (artikel 15).

De formulering van dergelijk artikel moet coherent zijn met deze betreffende de "uitsprongen" en kan als volgt klinken :

*" dakkapellen worden toegelaten over een breedte die niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel. Ze bevinden zich op 0,75 m van de gandelige grenzen. "*

Terwijl alles (of bijna alles) is gezegd over de diepte en de hoogte van de bouwwerken, werd er nog niet gesproken over de breedte. De huidige tendens van ruilverkaveling van kleine percelen in de stad en van "façadisme" is de tegenovergestelde beweging van deze van de verkaveling van een groot terrein. Ze verdient speciale aandacht in het kader van de bijzondere maatregelen tegen leegstand (zie studie VUB, iris, BRAT betreffende leegstand in de stad).

Er wordt niets gezegd over de veranda's die nochtans een gangbaar fenomeen zijn, noch over de energiewinst die men kan halen uit een vol-leeg-verhouding van de gevels in functie van de oriëntatie en het vermogen van de muren om warmte op te nemen (holle ruimten die een heuse rol van passieve zonnecollector spelen).

De Commissie zou graag hebben dat er in het kader van deze titel I van de GSV speciaal aandacht besteed wordt aan deze twee aspecten.

**Artikel 8: bouwprofiel van het vrijstaand bouwwerk en wijziging van het bestaande dak**

**Artikel 8, §1**

Deze paragraaf roept een groot aantal vragen op :

Une intervenante estime que les dérogations accordées au gabarit défini par le § 1 (en cas de retrait latéral, en cas de construction de lucarnes) sont trop importantes et consacrent la mode actuelle des toitures en "chapeau de gendarme", manière détournée d'accorder des étages supplémentaires.

En conclusion, la Commission estime que ce § ne devrait pas figurer dans un chapitre et sous un article concernant les "gabarits", mais plutôt sous un article et un chapitre "toitures" (type article 9) proche de l'article concernant "la composition de la façade" (article 15).

La formulation d'un tel article devrait être cohérente avec celle concernant les "saillies" et pourrait être libellée comme suit :

*" les lucarnes sont autorisées sur une largeur n'excédant pas les 2/3 de la largeur de la façade. Elles seront distantes de minimum 0,75 m des limites mitoyennes "*

Si tout (ou presque tout) est dit concernant la profondeur et la hauteur des constructions, rien n'est dit en matière de largeur de construction. La tendance actuelle au remembrement de petites parcelles en ville et au "façadisme" est le mouvement opposé à celle du lotissement d'un grand terrain. Elle mérite une attention particulière au regard des mesures préventives pour l'apparition des chancres (voir étude VUB, iris, BRAT concernant les chancres urbains).

Rien n'est dit concernant les vérandas qui sont un phénomène très courant, ni du parti énergétique qu'on peut tirer d'un rapport pleins-vides des façades en fonction de l'orientation et de la capacité d'absorption de la chaleur dans les murs-trombé (qui jouent un véritable rôle de capteur solaire passif).

La Commission souhaite que ces deux aspects reçoivent une attention particulière dans le cadre de ce titre I du RRU.

**Article 8 gabarit de la construction isolée et modification de toitures existantes**

**article 8, § 1**

Ce paragraphe suscite un grand nombre de

- Waarom geldt deze beperking niet voor de vrijstaande bouwwerken ? Moeten we hieruit afleiden dat de mandelige bouwwerken niet aan deze regel zijn onderworpen ?
- Waarom 21 m, dus 7 niveaus ? Houdt dit verband met de hoogte van een brandweerladder?

Deze paragraaf schijnt alinea 2 van artikel 12 van de Algemene Bouwverordening voor de Brusselse Agglomeratie houdende de “bouwhoogten” (titel III) die bepaalt dat “ze (de hoogte van de gevels en hun uitsprongen) (evenwel) nooit meer dan 21 meter overschrijden” te hernemen. (Het is verbazend dat geen enkele waarneming hiernaar verwijst..... Heeft men dit voorschrift dat bij K.B. van 17 maart 1976 werd goedgekeurd en dat nog van toepassing is, uit het oog verloren ?).

Dit voorschrift kan niet op gelijkaardige wijze op elk type bouwwerk worden toegepast, ongeacht of deze vrijstaand is of niet (de gemeente Schaarbeek stelt trouwens voor om het woord “vrijstaand” uit de tekst te wissen). Ze is te hoog voor bepaalde zones of straten en te laag voor anderen. Zij staat een vrijstaand bouwwerk van benedenverdieping + 6 verdiepingen in elke residentiële wijk toe, terwijl ze elk nieuw kantoorgebouw in een wijk als de Noordwijk beperkt tot 21 meter.

Het voorbehoud rond de goede ruimtelijke ordening moet in aanmerking genomen worden.

Terwijl het niet steeds aangeraden is om de hoogte van de bouwwerken te beperken tot 21 m en het soms nodig is om een hoger bouwwerk op te trekken als overgangsarchitectuur of als stedelijke referentiepunt, blijkt evenwel dat deze hoogte van 21 meter onaanvaardbaar is krachtens artikel 6, §1 die een achteruitbouw van 3 m voor elk vrijstaand bouwwerk oplegt.

Dit voorschrift kan als gunstmaatregel voor vrijstaande bouwwerken worden beschouwd. Ze nodigt uit tot stedelijke versnippering in de mate waarin het interessanter is om een “gat” van 3 m in de frontlijn te laten om op een hoogte van 21 m te kunnen bouwen.

Uit samengeschakelde lezing van dit artikel 8, §1 en artikel 6, §1 laat niets veronderstellen dat hoge

questions :

- Pourquoi cette limite ne s'applique-t-elle qu'aux constructions isolées ? Faut-il en conclure que les constructions mitoyennes ne sont pas soumises cette règle ?
- Pourquoi 21 m ? donc 7 niveaux ? Est-ce lié à la hauteur d'une échelle de pompiers ?

Ce paragraphe semble reprendre l'alinéa 2 de l'article 12 des Règlements sur les Bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles concernant “la hauteur des constructions” (titre III) qui disposent qu’*“elle (la hauteur des façades et de leurs avant-corps) ne dépasse (toutefois) jamais 21 mètres”*. (Il est surprenant qu'aucune des observations n'y fasse référence... A-t-on oublié cette prescription approuvée par A.R. du 17 mars 1976 qui est encore d'application ?).

Cette prescription ne peut s'appliquer de manière égale à tout type de construction, qu'elle soit isolée ou non (la commune de Schaarbeek propose d'ailleurs de supprimer le mot “isolée” dans le texte). Elle est trop élevée pour certaines zones ou rues et trop basse pour d'autres. Ainsi dans n'importe quel quartier résidentiel, elle permettrait la construction d'un immeuble isolé de rez+6 étages mais dans un quartier comme le Quartier Nord, elle plafonnerait la construction de tout nouvel immeuble de bureaux à 21 mètres.

La réserve par rapport au bon aménagement des lieux doit être de mise.

S'il n'est pas toujours indiqué de réduire la hauteur des constructions à 21 m et s'il est parfois nécessaire de réaliser une construction plus haute comme architecture de transition ou comme point de référence urbain, il apparaît toutefois que cette hauteur de 21 mètres est inacceptable au regard de l'article 6, § 1 qui impose un recul de 3 mètres pour toute construction isolée.

Cette prescription pourrait apparaître comme une mesure de faveur pour les constructions isolées. Elle invite à la fragmentation urbaine dans la mesure où il est plus intéressant de laisser “un trou” de 3m dans le front de bâtisse afin de pouvoir construire sur une hauteur de 21 m.

A la lecture combinée de cet article 8, § 1 et de l'article 6, § 1, rien ne permet de croire que

bouwwerken in hun stedelijk milieu passen. Dit voorschrift opent de deur voor allerlei misbruiken (waaronder vastgoedspeculatie) en voor eindeloze geschillen.

Om te besluiten stelt de Commissie voor:

- hetzij om dit voorschrift te schrappen vermits men beter naar het dominerend karakter van de straat of de openbare ruimte verwijst, zoals voorgeschreven door artikel 14 van onderhavige titel van de GSV ;
- hetzij om dit voorschrift op volgende, meer genuanceerde wijze te formuleren en dit, om onterechte stijging van de grondwaarde in de villawijken te vermijden : « *het bouwprofiel van het nieuw vrijstaand bouwwerk mag niet uitsteken boven de gemiddelde hoogte van de bouwwerken, die zich bevinden op de percelen rond het te bebouwen perceel, zelfs indien alle omliggende percelen door één of meerdere wegen worden doorkruist.* »

#### Artikel 8, §2

##### 1. Wat de plaats van deze paragraaf in de structuur van de tekst betreft.

Vermits artikel 8, §1 over het vrijstaand bouwwerk handelt, dachten we dat ook artikel 8, §2 betrekking zou hebben op vrijstaande bouwwerken. Niets is minder zeker. Indien dat niet het geval is, dan zou deze paragraaf beter tot een afzonderlijk artikel worden omgevormd.

##### 2. Wat de inhoud van deze paragraaf betreft

Vermits de formulering van deze paragraaf volgens sommige waarnemers niet duidelijk, lees zelfs onbegrijpelijk is, roept het een groot aantal vragen op :

- Waarom 50 cm ? In welke richting moet deze wijziging aan het dakwerk worden geïnterpreteerd ?
- Wordt de bouw van een dak met twee dakschilden op een plat dak toegelaten ?
- Wat betekent de term “wijziging aan het dakwerk” juist ? Gaat het om dakkapellen, om

l'immeuble élevé soit inscrit dans son contexte urbain. Au contraire, cette prescription ouvre la porte à des abus de tous genres (dont une spéculation immobilière) et de là à des litiges sans fin.

En conclusion, la Commission propose :

- soit de supprimer cette prescription étant donné qu'il est préférable de se référer au caractère dominant de la rue ou de l'espace public, comme prescrit par l'article 14 du présent titre de RRU ;
- soit de formuler cette prescription de la façon plus nuancée suivante et ceci dans le but d'éviter l'augmentation injustifiée des valeurs foncières dans les quartiers de villas : *“le gabarit de la construction isolée neuve ne peut dépasser la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les parcelles qui entourent la parcelle à bâtir, même si cet ensemble de parcelles riveraines est traversé par une ou des voiries”.*

#### article 8, § 2

##### 1. Concernant la place de ce paragraphe dans la structure du texte

Comme l'article 8 § 1 porte sur la construction isolée, on pourrait imaginer que l'article 8 § 2 ne s'applique également qu'aux constructions isolées. Rien n'est moins sûr. Si tel n'est pas le cas, il est préférable que ce paragraphe soit transformé en un article séparé.

##### 2. Concernant le contenu de ce paragraphe

Comme la formulation de ce paragraphe n'est pas claire - voire même incompréhensible, aux yeux de certains observateurs, il suscite également un grand nombre de questions :

- Pourquoi 50 cm ? Dans quelle direction doit être interprétée cette modification de toiture ?
- Autorise-t-on la construction d'une toiture à versants sur un toit plat ?
- Quelle est la signification exacte des termes “modification de toiture” ? S'agit-il de lucarnes,



een verhoging van de daknok (met lichte wijziging van de dakhelling), om een verhoging van de gevelmuur en de kroonlijst op een maximale hoogte van 50 cm ?

- Kan een wijziging van het dak met 50 cm slechts éénmaal worden toegelaten ? Hoe moet een nieuwe aanvraag voor wijziging aan het dakwerk worden ingediend voor een gebouw waarbij dergelijke toelating reeds enkele jaren geleden werd gegeven en uitgevoerd ?

Deze tekst herhaalt deze van artikel 6, 7° van het Regeringsbesluit van 11.1.1996 houdende de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, maar is niet zo volledig. Dit laatste zegt dat "in de mate waarin ze geen betrekking hebben op een bouwwerk waarvoor een beschermingsmaatregel geldt en in de mate waarin ze zich niet in een perimeteer van cultureel, historisch en esthetisch belang of voor stadsverfraaiing of in de structurerende ruimten van het gewestelijk ontwikkelingsplan en de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde van het gewestplan bevinden, worden volgende handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar, voor zover ze geen afwijking op de wettelijke en verordenende bepalingen inhouden :

- a) de wijzigingen aan de daken, op voorwaarde dat de bestaande typologie wordt gevrijwaard en dat de verhoging of verlaging niet meer dan 50 centimeter ter hoogte van de gevels bedraagt;
- b) de plaatsing van dakkapellen op maximum één verdieping, waarvan de totale gevelbreedte niet groter is dan de helft van de breedte van deze gevel;
- c) de wijziging van openingen;
- d) de wijziging van lijsten.

De Commissie vindt dat nodeloze herhalingen tussen verschillende teksten moeten worden vermeden, vooral indien deze herhaling een verschillende lezing mogelijk maakt.

Anderzijds bestaat de kans dat deze paragraaf wordt gebruikt om af te wijken van hogere bepalingen, hetzij rechtstreeks, hetzij onder vorm van een wijzigende vergunning. Om dit te vermijden stelt de gemeente Schaerbeek voor om de tekst als volgt aan te vullen : "elke wijziging aan het dakwerk aan bouwwerken die minstens 5 jaar

d'une rehausse de faite de toiture (avec légère modification de la pente du toit), d'une rehausse du mur de façade et de la corniche sur une hauteur maximale de 50 cm ?

- Une modification de 50 cm de la toiture est-elle autorisable une seule fois ? Comment envisager une nouvelle demande de modification de toiture pour un immeuble pour lequel une telle modification a déjà été délivrée et réalisée il y a plusieurs années ?

Ce libellé rappelle, sans être aussi complet, celui de l'article 6, 7° de l'Arrêté du Gouvernement du 11/1/1996 déterminant les actes et travaux exempts de l'avis conforme du fonctionnaire délégué. Celui-ci dispose que "dans la mesure où elles ne concernent pas un immeuble faisant l'objet d'une mesure de protection et dans la mesure où elles se situent en dehors des périmètres d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement et des espaces structurants du plan régional de développement et des zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du plan de secteur, les actes et travaux suivants sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation aux dispositions légales et réglementaires :

- a) les modifications de toitures pour autant que la typologie existante soit sauvegardée et que la surhausse ou l'abaissement n'excède pas 50 centimètres au droit des façades;
- b) les installations de lucarnes sur maximum un niveau et ne présentant pas un développement total en façade supérieur à la moitié de la largeur de celle-ci;
- c) la modification de baies;
- d) la modification des châssis.

La Commission estime qu'il faut éviter toute redite entre des textes différents surtout si la redite permet une lecture différente.

D'autre part, ce paragraphe risque d'être utilisé pour déroger aux dispositions qui précèdent, soit directement, soit sous forme de permis modificatif. Pour éviter cela, la Commune de Schaerbeek propose de compléter le texte comme suit : "les modifications de toiture des constructions existantes depuis au moins 5 ans, qui n'excèdent

*bestaan, wordt toegelaten op voorwaarde dat ze niet groter is dan 50 cm ter hoogte van de gevels. ”*

Terwijl de gemeente Elsene ervan uitgaat dat een verhoging van 50 cm ter hoogte van de gevel niet betekent dat het dakwerk zelf niet in grotere mate is gewijzigd, en er bijgevolg interpretatieproblemen kunnen ontstaan, vindt de gemeente Etterbeek dat bepaalde niveauverhogingen moeten worden toegelaten, ook als ze meer dan 50 cm bedragen.

Vermits deze paragraaf teveel interpretatiemogelijkheden openlaat en talrijke opeenvolgende afwijkingen toelaat, stelt de Commissie voor om artikel 8, §2 te wissen en eventueel te vervangen door volgende tekst die op art. 12 alinea 3 van de Bouwverordening van de Agglomeratie Brussel steunt :

*“ op basis van de zoneringsplannen die de bevoegde Gemeenteraden voorstellen (o.a. in het kader van de opmaak van de GemOP's) kan een ander bouwprofiel dan dat die door artikel 7 werd vastgelegd, worden toegelaten in het kader van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. ”*

De Commissie betreurt daarentegen dat volgende aspecten hier niet ter sprake komen :

- het nut van de integratie van een groot project in de algemene « skyline » van de stad (bvb. het plan van de erfdienstbaarheden voor zicht naar de grote gebouwen die het grondgebied van Brussel Stad kenmerken)
- en de noodzaak om in bepaalde gevallen een studie betreffende de bezonning of de veroorzaakte schaduw te voorzien.

#### **Artikel 9 : constructies die al dan niet deel uitmaken van het bouwprofiel**

##### **1. Constructies die deel uitmaken van het bouwprofiel (alinea 1)**

We kunnen ons afvragen of dit nieuwe artikel de bestaande koninklijke besluiten of ministeriële omzendbrieven inzake technische verdiepingen herroept. Er moet trouwens een definitie van technische verdieping worden toegevoegd aan artikel 2 (glossarium).

*pas 50 cm au droit des façades, peuvent être autorisées”.*

Si la Commune d'Ixelles considère qu'une augmentation de 50 cm au droit de la façade ne signifie pas pour autant que la toiture elle-même n'est pas modifiée de manière beaucoup plus conséquente et qu'on risque dès lors des problèmes d'interprétation, la commune d'Etterbeek par contre estime que certains rehaussements de niveaux devraient être autorisés même s'ils excèdent 50 cm.

Comme ce paragraphe laisse trop de latitude d'interprétations et permet de nombreuses dérogations successives, la Commission propose de supprimer l'article 8, §2 et éventuellement de le remplacer par le libellé suivant inspiré de l'art. 12 alinéa 3 des Règlement sur les Bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles :

*“ sur base de plans de zonage proposés par les Conseils Communaux compétents (e.a. dans le cadre de l'élaboration des P.C.D.), un gabarit différent de celui fixé par l'article 7 peut être autorisé dans le cadre d'un règlement communal d'urbanisme ”.*

La Commission regrette par contre qu'à cet endroit de ce titre, on n'évoque pas :

- l'utilité de l'insertion d'un grand projet dans le « skyline » général de la ville (p.e. le plan des servitudes de vues vers les grands immeubles marquants du territoire de la Ville de Bruxelles)
- et la nécessité de prévoir dans certains cas une étude concernant l'ensoleillement ou l'ombre portée.

#### **Article 9 : les constructions comprises dans le gabarit ou hors gabarit**

##### **1. Les constructions comprises dans le gabarit (alinea 1)**

On peut s'interroger si ce nouvel article abroge les autres arrêtés royaux existants ou circulaires ministérielles en matière d'étages techniques. D'ailleurs une définition de l'étage technique s'impose dans l'article 2 (glossaire).

Het zou goed zijn om in dit artikel te verduidelijken dat de machinekamers en andere technische lokalen de bouwwerken niet mogen overschrijden, maar er in moeten worden opgenomen. Het landschap in vogelvlucht verdient onze grootste aandacht.

Er worden twee amendementen voorgesteld :

Om elke indruk van een verworven recht te vermijden en om de kans op motivering van een eventuele weigering te behouden”, vindt de Stad Brussel het aangewezen om de laatste zin als volgt aan te vullen :

*“ de bouwprofielen, bedoeld in de artikelen 7 en 8 omvatten het dakwerk, de technische verdiepingen, de verdiepingen in achteruitbouw en de machinekamers van de liften en mogen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen ”.*

De vastgoedsector vindt dat de tekst als volgt juist zou zijn geformuleerd :

*“de bouwprofielen, bedoeld in de artikelen 7 en 8 omvatten de terugspringende verdiepingen. De machinekamers van de liften en de technische verdieping mogen toegelaten worden op voorwaarde dat ze in een hoek van 45° passen vanaf het bovendeel van de laatste gebruikte verdieping. ”*

## **2. Constructies die geen deel uitmaken van het bouwprofiel (alinea 2)**

Met de nieuwe voorschriften betreffende de ventilatie mogen de schoorsteenmantels in heuse technische ruimten worden omgevormd zolang de ventilatie er wordt gecontroleerd. Moeten we hen op dat ogenblik als onderdeel van het bouwprofiel beschouwen, terwijl artikel 9, alinea 2 hen uit het bouwprofiel uitsluit ? Er zijn talrijke interpretatieproblemen. Moet men niet explicieter zijn ?

Jette stelt vast dat de minimumhoogten van de schoorsteenmantels en de paraboolantennes niet meer ter sprake komt.

Wat de antennes betreft (al dan niet paraboolantennes), doet alles vermoeden dat de omschrijving van dit artikel de toepassing van artikel 17, §4 van onderhavig GSV uitsluit. Dit artikel zegt : *“ de antennes moeten zo geplaatst worden dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de*

Il serait bon de préciser dans cet article que les cabanons et autres locaux techniques ne doivent pas dépasser, mais être intégrés dans les constructions. Le paysage vu d’oiseau mérite une grande attention.

Deux amendements de texte sont proposés :

La Ville de Bruxelles propose, pour éviter l’impression d’un droit acquis et en vue de préserver toute possibilité de motivation d’un refus éventuel, de compléter la dernière phrase comme suit :

*“les gabarits visés aux articles 7 et 8 comprennent les toitures, les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d’ascenseurs et ne peuvent compromettre le bon aménagement des lieux”*

Les professionnels de l’immobilier considèrent que le texte serait correctement libellé s’il était rédigé comme suit:

*“les gabarits visés aux articles 7 et 8 comprennent les étages en retrait. Les cabanons d’ascenseurs et l’étage technique peuvent être autorisés pour autant qu’ils s’inscrivent dans un angle de 45° à partir du haut du dernier étage utilisé”.*

## **2. Les constructions hors gabarit (alinea 2)**

Avec les nouvelles prescriptions relatives à la ventilation, les souches de cheminées peuvent être transformées en de véritables espaces techniques si la ventilation y est contrôlée. Dès ce moment, faut-il considérer qu’elles font partie du gabarit de la construction alors que l’article 9, alinea 2 les en exclut ? Les problèmes d’interprétation sont nombreux. Ne faudrait-il donc pas être plus explicite ?

Jette constate qu’on ne parle plus des hauteurs minimales des souches de cheminées ni des antennes paraboliques.

Concernant les antennes (qu’elles soient paraboliques ou non), tout porte à penser que le libellé de cet article exclut l’application de l’article 17 § 4 du présent RRU qui dispose que *“les antennes doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique”*.

*openbare weg.* ”

De Commissie stelt ter besluit vast dat het dakwerk, de technische verdiepingen, de schoorstenen, enz. het bouwwerk volledig misvormen en vraagt een meer expliciete en coherente formulering.

#### **Artikel 10 : achteruitbouwstroken**

De Commissie is verbaasd over het feit dat de artikelen betreffende de achteruitbouwzones, de koeren en tuinen en de niet-bebouwde terreinen zich tussen de artikelen over “inplanting en bouwprofiel” enerzijds en “gevels, dakwerk en muur boven het minst hoge dak” anderzijds bevinden, omdat deze laatste immers op elkaar aansluiten. Om de coherentie van de structuur te verzekeren, stelt ze voor om het hoofdstuk over de “Naaste Omgeving” naar het einde van titel I te verplaatsen.

Men stelt voor om Afdeling I van dit hoofdstuk III als volgt te formuleren : “achteruitbouw- en inspringstroken”. Indien de termen “achteruitbouwstrook vooraan” en “zijdelingse achteruitbouwstrook” worden toegelaten, dan is de titel van deze afdeling “achteruitbouwstroken” correct.

#### **Artikel 10, §1**

De Commissie stelt vast dat § 1 van dit artikel, die “de kenmerken van de bestaande achteruitbouwstroken” tot principe verheft, in tegenstrijd is met de volgende paragrafen die regels opleggen. Welk voorschrift krijgt voorrang ? Wat gebeurt er indien alle achteruitbouwstroken reeds verhard zijn ?

De Commissie stelt voor om deze paragraaf te schrappen en voorrang te verlenen aan de duidelijke voorschriften van de volgende paragrafen.

#### **Artikel 10, §2**

##### **1. Geen bouwwerk**

De Commissie is van mening dat de achteruitbouwstroken verplicht als tuin moeten worden ingericht, zoals talrijke gemeentelijke verordeningen bepalen.

En conclusion, la Commission constate que les toitures, les étages techniques, les cheminées etc. dénaturent bien souvent totalement la construction et demande une formulation plus explicite, plus cohérente et plus contraignante.

#### **Article 10 : les zones de recul**

La Commission s'étonne de voir les articles concernant les zones de recul, les cours et jardins et les terrains non bâtis, situés entre des articles ayant trait à “implantation et gabarit” d'une part et “façade, toiture et mur d'héberge” d'autre part. Il s'agit là de chapitres qui se joignent. Pour garantir une cohérence dans la structure du texte, elle propose de déplacer le chapitre concernant “les abords” en fin du titre I.

Il est suggéré de libeller la section I de ce chapitre III comme suit : “zones de recul et de retrait”. Si les termes de “zones de recul avant” et “zones de recul latéral” sont admis, le titre de cette section “zone de recul” est correct.

#### **article 10, § 1**

La Commission constate qu'il y a contradiction entre le § 1er de cet article qui érige en principe “les caractéristiques des zones de recul existant” et les paragraphes suivants qui édictent des règles. Quelle est la prescription qui prime ? Qu'advient-il par exemple lorsque toutes les zones de recul sont déjà minéralisées ?

La Commission propose de supprimer ce paragraphe et de privilégier des prescriptions claires dans les paragraphes qui suivent.

#### **article 10, § 2**

##### **1. Pas de construction**

La Commission estime qu'il faut imposer que la zone de recul soit aménagée en jardinet, comme le stipulent de nombreux règlements communaux.

Verder vindt ze dat het maximum verhardingspercentage van de achteruitbouwstroken moet worden verduidelijkt en dat beplantingen in volle grond moeten worden verplicht. Ze stelt daarom voor om artikel 12 van onderhavige titel te wijzigen in de zin van de waarnemingen die ze hier uitwerkt.

Elk bouwwerk verbieden moet de regel voor een "niet te bebouwen strook" worden. Kleine constructies die deel uitmaken van de toegang tot een gebouw, zoals een brievenbus, omheiningen, trap of helling die naar het huis leidt, muurtje,.... moeten er worden toegelaten. Kleine opbergruimten (fietsen, vuilnisbakken,...) moeten deel uitmaken van het gebouw.

De gemeente Ukkel vindt dat de voorgestelde formulering de verwezenlijking verhindert van vooruitstekende gedeelten van het type loggia die zich in de achteruitbouwstrook bevinden en die, mits kleine diepte, het zijzicht voor de huizen op de bouwlijn aangenamer kunnen maken. Het zou jammer zijn om deze kans om de architecturale composities te verrijken en het bouwpatrimonium veelzijdiger te maken, niet te voorzien.

Dit aspect wordt behandeld in de commentaar van de Commissie bij artikel 17 (uitsprongen aan de gevel).

Zoals we in ons commentaar onder artikel 4, §1 vertelden, bevat het advies van het B.U.V. betreffende de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen algemene voorschriften betreffende de achteruitbouwstroken en beperkingen boven en onder de grond voor de gewestwegen.

De Commissie achtte het nodig om de teksten te harmoniseren. Het B.U.V. zou de voorschriften - die dateren van een tijdperk waarin der achteruitbouwzones vooraan of niet te bebouwen zones werden gezien als reserveringszones voor eventuele onteigeningen en uitbreiding van wegen - aan een kritische lectuur moeten onderwerpen. De kans dat de gewestwegen verbreed worden, is klein in het kader van het nieuwe mobiliteitsbeleid.

De Commissie vindt bijvoorbeeld dat het in sommige gevallen goed is dat de garages van appartementsgebouwen zich onder de achteruitbouwstrook bevinden om een te grote bezetting van de tuinzone te verhinderen. Het

En outre elle estime également utile de préciser le pourcentage maximal de minéralisation des zones de recul et l'obligation d'y réaliser des plantations en pleine terre. Elle propose dès lors d'amender l'article 12 du présent titre dans le sens des observations qu'elle développe à cet endroit.

Interdire toute construction doit être la règle qui s'impose pour une "zone non aedificandi". Toutefois des petites constructions accessoires à l'accès d'un immeuble, telles que boîte aux lettres, clôtures, escalier ou pente menant vers la maison, muret,... devraient y être autorisés. Par contre des petits locaux de rangement (vélos, poubelles...) doivent être intégrés dans l'immeuble.

La Commune d'Uccle trouve que le libellé proposé empêche la réalisation d'avancées de type loggia qui s'implantent en zone de recul et peuvent moyennant peu de profondeur, donner un agrément supplémentaire de vues latérales pour les maisons en front continu. Il serait dommage de ne pas prévoir cette possibilité de nature à enrichir les compositions architecturales et engendrer une diversité dans le patrimoine bâti.

Cet aspect sera traité dans les commentaires de La Commission concernant l'article 17 (les saillies de façade).

Comme il a été évoqué dans nos commentaires sous l'article 4, § 1, l'avis de l'A.E.D sur les demandes de permis d'urbanisme contient des prescriptions générales relatives aux zones de recul et des restrictions en surface et en sous-sol pour les voiries régionales.

La Commission estime qu'une harmonisation des textes s'impose. Il serait souhaitable que l'A.E.D. puisse faire une lecture critique de ces prescriptions qui datent d'une époque où les zones de recul avant ou non-aedificandi étaient conçues comme des zones de réservation pour d'éventuelles expropriations et élargissements de voiries. Dans le cadre de la nouvelle politique de mobilité, il est peu probable que des voiries régionales soient élargies.

La Commission estime p.e. que dans certains cas, il peut être opportun que les garages d'immeubles à appartement soient situés sous la zone de recul pour préserver la zone de jardin d'une trop grande emprise. Il est évident que ceci ne peut devenir une

spreekt vanzelf dat dit geen algemene regel mag worden.

## 2. Geen parkeerruimte

De artikelen 84 10° b) en 88 2° en 3° van de Ordonnantie houdende de Planning en de Stedebouw (29.08.91) bepaalt dat het dagelijks gebruik van een terrein voor het parkeren van voertuigen een stedenbouwkundige vergunning vereist, die slechts voor bepaalde tijd kan worden afgeleverd (indien ze wordt toegekend).

Terwijl de vastgoedsector voorstelt om deze paragraaf tot volgende tekst te beperken "de achteruitbouwstrook mag geen bouwwerk bevatten", merken talrijke waarnemers op dat de omvorming van de achteruitbouwstrook in parkeerruimte niet bijdraagt tot de stadsverfraaiing en de opwaardering van de onroerende goederen en geen oplossing biedt voor het parkeerprobleem.

De bijzondere problematiek van de benzinstations en garages waarin de achteruitbouwstrook vaak maximaal verhard is om een maximale toegang te verlenen, moet het onderwerp vormen van een specifieke studie.

## 3. Gemeentelijke verordening

De gemeente Elsene stelt voor om het begrip afstand in te voeren en een onderscheid te maken tussen een achteruitbouwstrook van minder dan 3 m en meer dan 6 m. Dit kan worden verwezenlijkt in het kader van een gemeentelijke verordening.

Bepaalde speciale bepalingen vereisen immers een verduidelijking in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of in een stedenbouwkundige zoneverordening.

Om af te sluiten stelt de Commissie volgende tekst voor :

*"de achteruitbouwstrook moet als tuin worden ingericht en in volle grond zijn. Ze mag geen bouwwerken bevatten, behalve deze die een aanvulling zijn op de toegang tot een gebouw (zoals brievenbussen, omheiningen of muurtjes, trappen of hellingen,.....).*

*Ze mogen niet worden omgevormd in parkeerruimte, noch worden overdekt met ondoorlaatbaar materiaal, met uitzondering van de toegang tot ingangdeuren en garage. Een*

règle.

## 2. Pas d'aire de stationnement

Les articles 84 10° b) et 88 2° et 3° de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme (29/08/91) dispose que l'utilisation habituelle d'un terrain pour le stationnement de véhicules nécessite un permis d'urbanisme, qui ne peut être délivré que pour une durée limitée (s'il est accordé).

Si les professionnels de l'immobilier proposent de réduire ce paragraphe au libellé suivant "la zone de recul ne peut comporter de construction", de nombreux observateurs font remarquer que la transformation des zones de recul en aire de parking ne contribue pas à l'embellissement de la ville et à la mise en valeur des biens immobiliers et n'apporte pas de solution aux problèmes de stationnement.

La problématique particulière des stations d'essence et garages où la zone de recul est souvent minéralisée au maximum pour garantir un accès maximal doit faire l'objet d'une étude particulière.

## 3. Le règlement communal

La commune d'Ixelles propose d'introduire une notion de distance et de faire une distinction entre une zone de recul inférieure à 3 m et supérieure à 6 m. Une telle disposition peut se faire dans le cadre d'un règlement communal.

En effet, certaines dispositions particulières nécessitent une précision dans un règlement communal d'urbanisme ou dans un règlement zoné d'urbanisme.

En conclusion, la Commission propose le libellé suivant :

*"la zone de recul avant doit être aménagée en jardinet et être plantée en pleine terre. Elle ne peut comporter de constructions sauf celles accessoires à l'entrée d'un immeuble (telles que boîte aux lettres, clôtures ou muret, escaliers ou pente,....).*

*Elles ne peuvent être transformées en place de stationnement ni être recouvertes de matériaux imperméables, sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage. Un règlement*

*gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een zoneverordening kan van deze bepalingen afwijken en er de gedetailleerde voorwaarden van bepalen. "*

De Commissie dringt aan op overleg met de beheerders van de Gewestwegen (B.U.V.) voor een kritische analyse van de voorschriften en een eventuele harmonisering. De bijzondere problematiek van de benzinstations en garages moet het onderwerp vormen van een specifieke analyse.

### Artikel 10, §3

De bepaling van deze paragraaf is totaal onbegrijpelijk en is in tegenstrijd met de definitie van de achteruitbouwstrook die in het glossarium staat. Volgens artikel 2,20 van onderhavige titel is de achteruitbouwstrook "*het tussen de rooilijn en de bouwlijn gelegen deel van het perceel.* "

Ofwel gaat het om een strook van 3 m in de achteruitbouwstrook, ofwel gaat het om een niet bebouwde zijdelingse strook die niet meer behoort tot dat deel dat zich tussen de rooilijn en de bouwlijn bevindt.

In het geval van de eerste interpretatie kan ze, volgens ons, een hinderpaal zijn voor een zijdelingse bedieningsweg naar een garage die zich naast de woning of in de tuinstrook bevindt, wat in sommige gevallen nadelig is.

In het geval van de tweede interpretatie schijnt dit voorschrift te steunen op de voorschriften bij klassieke verkavelingen en wordt er geen rekening gehouden met de bouwhoogte, de oriëntatie van de zon,.... Waarom zouden we niet een bebouwde zijdelingse strook van 2 m aan de Noordkant en van 4 m aan de Zuidkant toelaten ?

Deze tekst betekent ook dat een bouwwerk tussen mandelige muren niet kan worden opgetrokken indien het naastliggende bouwwerk nog niet bestaat.

Deze tekst stemt overeen met het begrip "zijdelingse inspringstrook" dat in artikel 5, §2, alinea 2 aan bod komt.

Vermits de term "mandelige grens" een connotatie heeft die nauw verband houdt met het

*communal d'urbanisme ou un règlement zoné peut déroger à ces dispositions et fixer des conditions plus détaillées "*

La Commission demande instamment qu'une concertation ait lieu avec les gestionnaires des voiries régionales (A.E.D.) pour une analyse critique des prescriptions et une harmonisation éventuelle. Les problématiques particulières des stations d'essence, garages etc. doivent faire l'objet d'une analyse précise.

### article 10, § 3

La disposition de ce paragraphe est absolument incompréhensible et est contraire à la définition de la zone de recul qui figure dans le glossaire. En effet, selon l'art. 2, 20 du présent titre, la zone de recul s'entend comme "*la partie de la parcelle comprise entre l'alignement et le front de bâtisse*".

Soit il s'agit d'une zone de 3 m dans la zone de recul, soit il s'agit d'une zone non-bâtie latérale qui ne fait plus partie de la zone comprise entre l'alignement et le front de bâtisse.

S'il s'agit de la première interprétation, il nous semble qu'elle peut empêcher l'aménagement d'une voirie de desserte latérale de 2 m menant vers un garage situé à côté de la maison ou dans la zone de jardin, ce qui dans certains cas est préjudiciable.

S'il s'agit de la seconde interprétation, il nous semble que ce prescrit est inspiré des prescriptions de lotissements classiques et qu'il fait totalement abstraction de la hauteur de la construction, de l'orientation au soleil.... Pourquoi ne pas autoriser une zone non-bâtie latérale de 2 m lorsqu'elle est orientée au nord et de 4 m lorsqu'elle est orientée au sud ?

Ce texte aurait en outre pour signification d'interdire une construction en mitoyenneté si la construction voisine n'existe pas encore.

Ce libellé correspond au concept de "zone latérale de retrait" dont il est question à l'article 5, § 2, alinéa 2.

En outre, le terme de "limite mitoyenne" ayant une connotation fortement rattachée au bâti, il est

bouwpatrimonium, stelt men voor om de term "perceelgrens" te gebruiken.

Wat betekent dat de tekst correct zou zijn als hij als volgt zou klinken : *"er moet een zijdelingse inspringsstrook (of een zijdelingse achteruitbouwstrook) van minstens 3 m vanaf deze perceelgrens worden voorbehouden wanneer het naastliggende perceel bebouwd of bebouwbaar is, maar niet op deze mandelige grens"*.

De Commissie stelt evenwel voor om deze paragraaf gewoon te schrappen omdat hij een herhaling is van art. 5, §2, alinea 2 en art. 6, §1 en niet nuttig is, zeker niet in een afdeling over achteruitbouwstroken.

#### Artikel 10, §4

##### 1. Wat de inhoud en de plaats van deze twee alinea's in de tekst betreft

De eerste alinea heeft betrekking op de hoofdingang van het bouwwerk en niet op de parkeerplaatsen of de garages. We kunnen uit de inhoud afleiden dat hij onder der afdeling "achteruitbouwstroken" past.

De tweede alinea heeft betrekking op de toegang tot garages en parkeerplaatsen. Uit haar positie in de afdeling "achteruitbouwstroken" leiden we af dat dit artikel slechts betrekking heeft op de toegangshellingen in de achteruitbouwstroken, terwijl het probleem van deze toegangshellingen zich ook stelt wanneer er geen achteruitbouwstrook is.

De Commissie stelt voor om deze alinea's op te splitsen in twee onderscheiden artikelen en het artikel betreffende de toegangshellingen uit de afdeling "achteruitbouwstroken" te halen en bijvoorbeeld onder hoofdstuk 7 betreffende de "Nutsvoorzieningen van de bouwwerken" te plaatsen.

##### 2. Wat de hoofdingang betreft

Een groot aantal interveniënten vraagt zich af waarom de hoofdingangen op meer dan 1 meter onder het niveau van het voetpad systematisch worden verboden, zonder rekening te houden met de topografie van de plaats. Het absoluut cijfer van 1 m is niet pertinent indien de achteruitbouwstrook groot genoeg is. De gemeentelijke verordeningen

suggéré de parler de "limite de parcelle".

Le texte peut dès lors sembler correctement libellé s'il était rédigé comme suit *"une zone latérale de retrait (ou une zone de recul latéral) d'au moins 3 m doit être réservée par rapport à la limite de parcelle lorsque la parcelle voisine est construite ou constructible mais pas sur cette limite mitoyenne"*.

Toutefois la Commission propose de supprimer purement et simplement ce paragraphe, car il fait double emploi avec l'art. 5, § 2, alinéa 2 et l'art. 6, § 1er, et n'est d'aucune utilité surtout dans une section concernant les zones de recul.

#### article 10, § 4

##### 1. Concernant le contenu et la place des deux alinéas dans le texte

Le premier alinéa porte sur l'entrée principale de la construction et non pas des parkings ou garages. Du contenu on peut déduire qu'il cadre sous la section "zone de recul".

Le second alinéa porte sur les accès aux garages et parkings. Par sa situation dans la section "zone de recul", on pourrait croire que cet article ne porte que sur les rampes d'accès dans les zones de recul. Pourtant la problématique des rampes d'accès se pose également lorsqu'il n'y a pas de zone de recul.

La Commission propose de scinder ces alinéas en deux articles distincts et de déplacer l'article concernant les rampes d'accès hors de la section "zone de recul", p.e. vers le chapitre 7 concernant le "raccordement des constructions".

##### 2. Concernant l'entrée principale

De nombreux intervenants s'interrogent sur la raison d'interdire systématiquement les entrées principales à plus d'un mètre sous le niveau du trottoir, sans égard à la topographie des lieux. Le chiffre absolu de 1 m n'est pas pertinent si on dispose d'un recul suffisant. Par ailleurs, des règlements communaux pourraient également mieux



zouden deze kwestie trouwens beter kunnen beoordelen.

Sommige interveniënten (zoals de gemeente Koekelberg en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen) vinden dat de hoofdingang op het niveau van de stoep moet blijven, ter hoogte van de straat, behalve bij grote achteruitbouwstroken, waarbij het overigens de uitzondering is die de stedelijke leesbaarheid in gevaar brengt.

Anderen (de gemeente Sint-Agatha-Berchem) stellen volgende verduidelijking voor: "*de hoofdingang van het bouwwerk, gelegen achteraan een achteruitbouwstrook,...*".

Nog anderen (zoals de gemeente Jette) willen de bouw van een afvoerput of een stenen geul met aansluiting op de riolering voor de afvoer van het afvloeiend regenwater van de hellingen die zich boven het niveau van het voetpad bevinden.

Een interveniënt acht het eerder nodig om te spreken van hellingspercentage en/of toegankelijkheid voor gehandicapten bij appartementsgebouwen en herhaalt titel IV, art. 1.14.

### **3. Wat de toegangshellingen naar garages en parkeerplaatsen betreft**

Een ministerieel rondschrijven van de Minister van Openbare Werken van 17 juni 1970 (10.9.65 en 25.6.70) bepaalt dat een toegangshelling slechts een helling van maximum 4% over een afstand van 5 m vanaf de rooilijn mocht hebben, zodat de wagens die de garage verlaten, een effen oppervlakte hebben vóór ze aan de stoep komen. Het ging om de goede « leesbaarheid » van de stoep en om de veiligheid van de voetgangers. Een helling van 6% over de voorgeschreven lengte van 2 m volstaat niet om de veiligheid van de voorbijgangers te verzekeren en zorgt voor ongemakken voor de chauffeurs. Het ontwerp van gewestelijke stedenbouwkundige verordening regelt deze kwestie niet indien er geen achteruitbouwstrook is. Nochtans is de zichtbaarheid van de uitrit van de bouwwerken beperkt en bestaat er bijgevolg reëel gevaar.

De Commissie acht het beter om de vroegere voorschriften over te nemen (4% op een afstand van 5 m) omdat deze gekend zijn en toegepast worden en omdat ze een betere waarborg zijn voor de

appréhender cette question.

Certains intervenants (comme la Commune de Koekelberg et la Commission Royale des Monuments et des Sites) estiment que l'entrée principale doit rester au niveau du trottoir, à hauteur de la rue, excepté pour une très grande zone de recul, le reste étant l'exception au risque de perdre la lisibilité urbaine.

D'autres (comme la commune de Berchem-Ste.-Agathe) proposent de préciser "*l'entrée principale de la construction, située en arrière d'une zone de recul, ....*".

D'autres encore (comme la commune de Jette) veulent imposer l'établissement d'un puisard ou caniveau raccordé à l'égout pour récolter les eaux de ruissellement des rampes au-dessus du niveau du trottoir.

Un intervenant estime qu'il faudrait plutôt parler en pourcentage de pente et/ou accès aux handicapés dans le cas d'un immeuble de logements et rappelle le titre IV, art. 1. 14°).

### **3. Concernant la rampe d'accès aux garages et parkings**

Une circulaire ministérielle du Ministère des Travaux publics du 17 juin 1970 (10/9/65 et 25/6/70) détermine que la rampe d'accès ne peut avoir une pente de plus de 4% sur une distance de 5 m à partir de l'alignement afin que les voitures qui quittent le sous-sol aient une surface plane avant d'aborder le trottoir. Il s'agissait d'avoir une bonne lisibilité du trottoir et de sauvegarder la sécurité du piéton. Une pente de 6% sur une distance prescrite de 2m est insuffisante pour assurer la sécurité des passants et est source d'inconfort pour les conducteurs. Lorsqu'il n'y a pas de zone de recul, le projet de règlement régional d'urbanisme ne règle pas cette matière. Or, la visibilité à la sortie des immeubles est réduite et par conséquent, le danger existe aussi.

La Commission estime qu'il est préférable de reprendre les anciennes prescriptions (4% sur une distance de 5m) qui sont bien connues et pratiquées et qui assurent mieux la sécurité des passants. Elle

veiligheid van de voorbijgangers. Ze staat de wagen die op een sterke helling start, toe om voldoende te vertragen.

We moeten trouwens de goede zichtbaarheid waarborgen door een gepaste inrichting, waarbij het zicht op de straat en de voetgangers niet belemmerd wordt.

Een interveniënt stelt vast dat de stoepen te vaak een glooiing vertonen nabij een berijdbare ingang of een garage en vraagt om een platte stoep te verzekeren over een minimum-breedte.

De Commissie denkt dat het nuttig kan zijn de verplichting op te leggen om garage-ingangen aan een van de mandelige grenzen samen te brengen om het gebruik van de weg voor het parkeren, te optimaliseren.

Om af te ronden stelt de Commissie voor :

- om alinea 1 betreffende de hoofdingang te schrappen vermits zij niet belangrijk is in het kader van een gewestelijke verordening en moet worden geregeld in de specifieke context van een verkaveling, van een BBP, van een gemeentelijke verordening of een zoneverordening ;
- om alinea 2 te verplaatsen en er artikel (18 bis) met volgende formulering van te maken : *“ De toegangshellingen naar de garages en de parkeerplaatsen hebben een hellingspercentage van maximaal 4% over een afstand van 5 m vanaf de rooilijn, ongeacht of er een achteruitbouwstrook vooraan is. Indien de ingang en uitgang via afzonderlijke éénrichtingswegen gebeuren, heeft deze bepaling enkele betrekking op de uitgangsweg. De voetpaden mogen aan deze toegangswegen niet worden verlaagd. ”*

Het zou misschien beter zijn om deze laatste alinea onder een specifieke titel over de “ openbare ruimte ” te plaatsen.

## Artikel 10, § 5

### 1. Wat de afbakening van de rooilijn betreft

De Commissie wil verduidelijken :

permet le ralentissement suffisant d'un véhicule lancé sur une rampe à forte pente.

Par ailleurs, il faut garantir une bonne visibilité par un aménagement approprié ne cachant pas la vue sur le trottoir et les piétons.

Une intervenante constate qu'il arrive trop souvent que les trottoirs présentent une déclivité à l'abord d'une entrée carrossable ou d'un garage et demande de garantir une largeur minimum de trottoir plat.

La Commission estime que, pour optimiser l'usage de la voirie pour le stationnement, il peut être utile d'imposer un regroupement des entrées de garages sur un des mitoyens.

En conclusion, la Commission propose :

- de supprimer l'alinéa 1 concernant l'entrée principale puisqu'il n'est pas fondamental dans le cadre d'un règlement régional et qu'il doit être réglementé dans le contexte spécifique d'un lotissement, d'un PPAS, d'un règlement communal ou d'un règlement zoné ;
- de déplacer l'alinéa 2 comme étant l'article (18 bis) avec la formulation suivante : *“ Les rampes d'accès des garages et parkings ne peuvent avoir une pente de plus de 4% sur une distance de 5m à partir de l'alignement, qu'il y ait ou non zone de recul avant. Dans le cas où l'entrée et la sortie se font par des voies séparées en sens unique, seule la voie de sortie est concernée par cette disposition. Les trottoirs ne pourront être abaissés au droit de ces accès. ”*

Peut-être est-il préférable de prévoir ce dernier alinéa dans le cadre d'un titre spécifique concernant “ l'espace public ”.

## article 10, § 5

### 1. Concernant la matérialisation de l'alignement

La Commission tient à préciser :

- dat bepaalde planten eveneens een gevaar vormen voor voorbijgangers;
- dat de afbakening van de rooilijn een harmonieuze verbinding met de naastliggende eigendommen moet verzekeren ;
- wat men verstaat onder “ afbakening van de rooilijn ” is niet duidelijk. (Gaat het om een omheining ? Indien dit het geval is, noem ze dan bij haar naam) ;
- dat het om de rooilijn van de achteruitbouwstrook gaat vermits het begrip rooilijn ook bestaat voor huizen zonder achteruitbouwstrook ;
- dat een afbakening in sommige gevallen niet nodig is om de continuïteit tussen een groene straat en de achteruitbouwstrook te verzekeren.

Terwijl de gemeente Ukkel voorstelt om één en hetzelfde materiaal op te leggen voor het hele gewest of dat, bij ontstentenis hiervan, deze gevaren in een volledige lijst worden opgesomd, vindt de Commissie dat de gemeentelijke verordening dergelijke details moet geven.

Vermits de achteruitbouwstroken niet als parkeerzone kunnen worden ingericht, stelt de gemeente Elsene voor om de tekst aan te vullen met: *“die een fysieke hindernis vormt voor de voertuigen ”* (vb. muurtje + hek).

## 2. Wat het onderhoud van de achteruitbouwstrook betreft

De tweede alinea is een mooi principe, maar is ze wel toepasbaar en hoe moeten de begrippen “regelmatig” en “onderhoud” worden geïnterpreteerd ?

De aspecten van het onderhoud hebben betrekking op het beheer en niet op de inrichting. Ze houden geen verband met een stedenbouwkundige vergunning en passen waarschijnlijk beter in een politiereglement. Het gaat overigens over een materie die onder het Landelijk Wetboek ressorteert.

Ter conclusie stelt de Commissie voor :

- om de eerste alinea als volgt te formuleren : *“de omheiningen die zich op de rooilijn en op de perceelsgrens in de achteruitbouwstrook vooraan bevinden mogen geen gevaar vormen*

- que certains végétaux présentent également un danger pour les passants ;
- que la matérialisation de l’alignement doit garantir un raccord harmonieux avec les propriétés voisines ;
- que ce qu’on entend par “la matérialisation” de l’alignement n’est pas clair (s’agit de la clôture ? Si oui, qu’on l’appelle par son nom) ;
- qu’il s’agit de l’alignement d’une zone de recul, car pour les maisons non pourvues d’une zone de recul, la notion d’alignement existe quand même ;
- que dans certains cas, une matérialisation ne s’impose pas pour garantir une continuité entre une rue verdurée et la zone de recul.

Si la Commune d’Uccle suggère qu’un seul et même matériau soit déterminé pour toute la région, ou qu’à défaut, ces dangers soient énumérés de façon exhaustive, la Commission estime qu’il appartient au Règlement Communal de rentrer dans de tels détails.

Etant donné que les zones de recul ne peuvent être aménagées en aire de stationnement, la commune d’Ixelles propose de compléter ce libellé par : *“constituant un obstacle physique pour les véhicules”* (muret+grille p.e.).

## 2. Concernant l’entretien de la zone de recul

Le second alinéa est beau dans ses principes, mais est-il applicable et comment interpréter la notion de “régulièrement” et d’“entretien” ?

Les aspects d’entretien concernent la gestion et non l’aménagement. Ils ne sont pas liés à un permis d’urbanisme et ont probablement plus leur place dans un règlement de police. En outre il s’agit d’une matière qui relève du Code Rural.

En conclusion, la Commission propose :

- de formuler le premier alinéa comme suit : *“ les clôtures situées sur l’alignement et à la limite des parcelles dans la zone de recul avant, qu’elles soient minérales (muret, grille,...) ou*

*voor voorbijgangers en moeten een harmonieuze aansluiting met de naastliggende eigendommen verzekeren, ongeacht of ze van minerale (muurtje, hekken,.....) of vegetale aard (haag,.....) zijn. ”*

- om de tweede alinea te wissen vermits deze materie onder het Landelijk Wetboek ressorteert en in het kader van een politiereglement moet worden beheerd.

De Commissie stelt voor om (in navolging van vele andere stedenbouwkundige verordeningen, waaronder die van het Jubelpark) volgende clausule betreffende reclamevoorzieningen toe te voegen: *”geen enkel reclamebord, noch reclamevoorziening mag in de achteruitbouwstroken worden geplaatst. ”*

Hierbij moet worden gezorgd voor de coherentie van de titel die rond het thema publiciteit wordt uitgewerkt.

#### **Artikel 11 : koeren en tuinen**

Het principe staat vast, maar laat veel ruimte voor interpretatie.

##### **1. Wat verstaat men onder « koeren en tuinen » ?**

De definitie van het glossarium, art.2, 8 moet juist kunnen worden geïnterpreteerd.

Is het de overblijvende strook van de bouwwerken ondergronds of van de bouwwerken op de benedenverdieping ?

Het is belangrijk te vermelden dat de koeren en tuinen zijn samengesteld uit de koer- en tuinstrook, vermeerderd met het eventueel niet bebouwde saldo van de bouwzone en, in het voorkomend geval, van de zijdelingse zone(s).

##### **2. Wie beoordeelt deze bepaling ?**

Wie kan beoordelen of de kenmerken van de bestaande koeren en tuinen in het huizenblok worden gerespecteerd, vermits de inrichting van koeren en tuinen (gelukkig) geen stedenbouwkundige vergunning vereist ?

Of moet de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening à posteriori bepalen of de regel werd gerespecteerd, bijvoorbeeld bij geschillen tussen

*végétales (haie, ...), ne peuvent présenter un danger pour les passants et doivent garantir un raccord harmonieux avec les propriétés voisines”.*

- de supprimer le second alinéa , étant donné qu’il s’agit d’une matière qui relève du Code Rural et qui doit être gérée dans le cadre d’un règlement de police.

Toutefois, la Commission propose d’envisager de rajouter (à l’instar de beaucoup d’autres règlements d’urbanisme, dont celui du Cinquantenaire) la clause suivante concernant les dispositifs publicitaires : *”aucune enseigne, ni aucun dispositif publicitaire ne peut être placé dans les zones de recul”.*

Il y a lieu de veiller à la cohérence avec le titre en cours d’élaboration concernant le thème de la publicité.

#### **Article 11 : les cours et jardins**

Le principe est posé, mais laisse place à une large part d’interprétation.

##### **1. Qu’entend-on par “cours et jardins” ?**

La définition reprise au glossaire, art. 2, 8° doit pouvoir être interprétée de façon correcte.

Est-ce la zone restante des constructions en sous-sol ou des constructions en rez ?

Il est important de spécifier que les cours et jardins sont constitués de la zone de cours et jardins augmentés de l’éventuel solde non bâti de la zone de bâtisse et le cas échéant, de la (ou des) zone(s) latérale(s).

##### **2. Qui apprécie cette disposition ?**

Qui pourra apprécier si on respecte les caractéristiques des cours et jardins existants dans l’îlot, étant donné que l’aménagement des cours et jardins ne fait (heureusement) pas l’objet d’une demande de permis d’urbanisme ?

Le Règlement Régional d’Urbanisme a-t-il pour rôle d’apprécier à posteriori si la règle a été respectée, dans le cas de litiges entre voisins p.e. ?

buren ?

### 3. Hoe moet het respect van de bestaande kenmerken worden beoordeeld ?

Kunnen op-en-top klassieke tuinen niet samengaan met half verwilderde tuinen (die op dit ogenblik erg in zijn) om de diversiteit van de ecotopen te verbeteren ?

Vermits het de bedoeling is om de beplanting van tuinen te verbeteren, zou de organische kwaliteit terzake moeten worden aangemoedigd door voorkeur te geven aan inlandse bomen en struiken (gunstig voor de fauna). Een haag van inlandse oorsprong moet het afscheidingsmiddel bij uitstek worden (thuja verbieden om een banalisering van het milieu te vermijden). We moeten vermijden dat de ongelukkige en onesthetische afbakening van de grenzen een algemene regel wordt.

### 4. Wie moet de goede inrichting van koeren en tuinen beheren ?

Het beheer van de koer- en tuinstroken en meer bepaald, van de beplantingen, van het onderhoud en van de omheiningen zorgt vaak voor burenruzie. De wanverhouding van bomen (waarvan het vellen wordt gereguleerd) ten opzichte van de grootte van de tuinen en de schaduw die te grote bomen werpen, zijn enkele van die problemen.

Er bestaat op dit ogenblik geen enkele duidelijke wettelijke bepaling om deze geschillen op billijke wijze te beslechten. De burgerlijke en landelijke wetboeken zijn vaag en onvolledig terzake. Moet de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening deze situatie ophelderen ? De Commissie vindt van niet. De burgerlijke en landelijke wetboeken moeten indien nodig herzien worden.

### 5. Wat is het doel van de beplanting van de tuinen ?

Een interveniënt stelt terecht vast dat de tweede alinea van dit artikel 11 de enige plaats is waarin de doelstelling van de voorschriften wordt vermeld. Volgens hem moeten alle artikelen van de Verordening hun redenen en doelstellingen vermelden, zodat men bij tegenstrijdigheden kan beslissen en willekeur kan vermijden.

### 3. Comment apprécier le respect des caractéristiques existantes ?

Est-ce qu'un jardin très classique ne peut pas coexister avec un jardin à moitié sauvage (fort prôné pour l'instant) afin d'augmenter la diversité des écotopes ?

La volonté étant d'améliorer la verdurisation des jardins, il serait heureux d'encourager également la qualité organique de ceux-ci en favorisant les arbres et arbustes indigènes (favorables à la faune). Une haie constituée d'espèces indigènes devrait être le type de limitation prioritaire (proscrire le thuya pour éviter une banalisation du milieu). Il faut éviter qu'une matérialisation malheureuse et inesthétique des limites fasse fonction de règle commune.

### 4. Qui doit gérer le bon aménagement des cours et jardins ?

La gestion des zones de cours et jardins et, notamment, celle des plantations, de l'entretien et des clôtures pose fréquemment des problèmes de voisinage. La disproportion des arbres (dont l'abattage, lui, est réglementé) par rapport à la taille des jardins et l'ombre portée par de trop grands arbres est un de ces problèmes.

Il n'existe, actuellement, aucune disposition légale claire qui permette de trancher équitablement ce genre de litiges. Les codes civil et rural sont flous et incomplets en la matière. Est-ce le rôle du Règlement Régional d'Urbanisme de clarifier cette situation ? La Commission ne le pense pas. Au besoin, il appartient de revoir les codes civil et rural.

### 5. Le but de verdurisation des jardins ?

Un intervenant constate à juste titre, que le deuxième alinéa de cet article 11 constitue le seul endroit où l'objectif des prescriptions est mentionné. Il estime que tous les articles du Règlement devraient exprimer leurs motifs et objectifs, afin de pouvoir trancher en cas de contradiction et d'éviter l'arbitraire.

De gemeente Jette vraagt waarom men geen toelaatbaar type tuinhuis zou voorzien en simultaan zijn inplanting en bouwprofiel zou bepalen ?

De Commissie stelt dit soort opmerkingen op prijs maar vindt dat deze bepalingen, gezien de diversiteit van de situaties, best in een Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening of in een Bijzonder Bestemmingsplan worden geformaliseerd.

De Commissie is trouwens van mening dat preciaire en uiteenlopende bouwwerken soms de charme van bepaalde (volks)wijken vormen en dat de privé-zone van de bewoners niet buitenissig mag worden gereglementeerd.

De Commissie sluit af met de bevinding dat dit artikel, in zijn huidige tekst, geen verduidelijking brengt over de toelaatbare interventies in deze strook en dat andere instrumenten (burgerlijk en landelijk wetboek, gemeentelijk of zoneverordening, verkaveling of BBP) deze strook zonodig kunnen reglementeren en stelt voor om dit artikel in zijn huidige tekst te schrappen.

De Commissie is ervan overtuigd dat de niet-bindende sensibiliseringsacties (brochures betreffende verwilderde tuinen van de BNVR bijvoorbeeld) meer geschikt zijn. Ze stelt voor om te verordenen hetgeen zou kunnen verordend worden en waarvoor men al dan niet een toelating kan geven, namelijk :

- de ondoorlaatbare en de doorlaatbare oppervlakte (zie artikel 12 verder)
- het al dan niet vellen van bomen (zie : conclusies van artikel 12).

#### **Artikel 12 : doorlaatbare oppervlakte in niet bebouwde zones**

##### **1. Het principe**

In de optiek van een duurzame ontwikkeling en het principe van de korte circuits (o.a. voor het regenwater) weerhoudt de Commissie de idee om in de stad een doorlaatbare oppervlakte vrij te houden. Ze kan bijgevolg niet instemmen met het amendement voorgesteld door mensen uit de vastgoedsector, om het artikel als volgt aan te vullen : « ..... behalve indien een evacuatiesysteem voor regenwater de evacuatie naar het grondwater

La commune de Jette demande pourquoi ne pas prévoir un type d'abri de jardin autorisable et réglementer son implantation et son gabarit ?

La Commission apprécie ce type de préoccupations, mais estime qu'au vu de la diversité des situations, ces dispositions soient formalisées dans un Règlement Communal d'Urbanisme ou dans un Plan Particulier d'Affectation du Sol.

Par ailleurs La Commission estime que des constructions précaires et hétéroclites font parfois le charme de certains quartiers (populaires) et qu'il s'agit de la zone privée des habitants qu'il faut éviter de réglementer outre mesure.

En conclusion, la Commission estime que cet article, tel que libellé, n'apporte aucune précision au sujet des interventions autorisables dans cette zone, qu'il appartient à d'autres instruments (codes civil et rural, règlement communal ou zoné, lotissement ou PPAS) de réglementer au besoin cette zone et propose dès lors de supprimer cet article tel que libellé.

La Commission est convaincue que des actions de sensibilisation non-contraindantes (brochures concernant les jardins sauvages de la RNOB ? p.e.) sont plus appropriées. Elle propose toutefois de réglementer ce qui est susceptible de réglementation et donc d'autorisation ou non, à savoir :

- la part de surface imperméable et perméable (voir article 12 suivant)
- l'abattage ou non d'arbres (voir : conclusions de l'article 12).

#### **Article 12 : surfaces perméable des zones non-bâties**

##### **1. Le principe**

Dans l'optique d'un développement durable et du principe des circuits courts (e.a. pour la filière de l'eau de pluie) La Commission retient l'idée de préserver une surface perméable en ville. Elle ne peut dès lors souscrire à l'amendement proposé par certains professionnels de l'immobilier qui proposent de compléter l'article comme suit : "...sauf si un système d'évacuation des eaux pluviales permet leur évacuation vers la nappe

*(zinkputten) toelaat. »*

## 2. De definitie

Men moet nog overeenkomen wat men onder “doorlaatbaar” verstaat en deze term hetzij in het glossarium, maar bij voorkeur in het artikel zelf, definiëren, om de lezing van de Verordening te vergemakkelijken.

Deze term is immers vatbaar voor alle interpretaties (vb. bedekking met kiezelsteentjes). Wanneer we bijvoorbeeld dolomiet als doorlaatbare materie beschouwen, dan is de aanwezigheid van beplanting helemaal niet meer verzekerd.

De doorlaatbare oppervlakte zou uitsluitend kunnen zijn samengesteld uit kiezelstenen, dolomiet, “beton-grastegels”,..... en zou niet verplicht beplant moeten worden, wat men moet vermijden.

## 3. Niet-bebouwde zone

Dit artikel maakt het in zijn huidige tekst mogelijk om een volledig ondoorlaatbare achteruitbouwstrook te maken indien de tuin groot genoeg is, en omgekeerd.

Er wordt uiteenlopende commentaar geleverd :

Volgens de gemeente St.-Agatha-Berchem blijft de verharding van 50% van de oppervlakte van een perceel en het gebruik van doorlaatbare materialen op de overige 50%, toegelaten wat gevaarlijk en inconsequent schijnt te zijn.

De gemeente Jette vindt 50% doorlaatbare oppervlakte weinig. Wat gebeurt er in het geval van een gebouw op de hoek van twee straten ? Het gebied voor koeren en tuinen is in dat geval vaak beperkt tot een kleine vochtige ruimte waar weinig planten overleven. Is het niet beter om een minimum-oppervlakte te bepalen, vanaf dewelke dit artikel van toepassing zou zijn ?

De gemeente Ukkel stelt voor dat de oppervlakte in volle aarde in de koer- en tuinstrook wordt bepaald in functie van het perceel (vb. min. 20 m<sup>2</sup> per are terrein of een gelijkaardige, te bepalen norm) om de totale ondoorlaatbaarheid van de percelen te vermijden. Ze ziet de coherentie met artikel 5, §3 niet.

*phréatique (puits perdu) ”.*

## 2. La définition

Encore faut-il s’entendre sur ce qu’on entend par “perméable” et le définir dans le glossaire, ou de préférence dans l’article même, pour faciliter la lecture du Règlement.

En effet, ce terme permet toutes les interprétations (ex. couverture par gravier). Si on considère p.e. la dolomie comme un matériau perméable, la présence de végétation n’est plus du tout garantie.

La surface perméable pourrait donc être constituée exclusivement de gravier, de dolomie, de dalles “béton-gazon”, ... et ne serait dès lors pas obligatoirement plantée, ce qui doit être évité.

## 3. La zone non-bâtie

Cet article, tel que libellé, permet de réaliser une zone de recul entièrement imperméable si le jardin est suffisamment grand, et vice versa.

Plusieurs commentaires sont faits :

Selon la Commune de Berchem Ste Agathe la minéralisation de 50% de la superficie d’une parcelle et l’utilisation de matériaux perméables sur les 50% restants semblent autorisées, ce qui paraît dangereux et inconsequent.

La Commune de Jette trouve 50% de surface perméable faible. Que se passe-t-il dans le cas d’un immeuble situé à l’angle de deux rues ? La zone de cours et jardins se limite bien souvent dans ce cas à un petit espace humide ou peu de plantations parviendront à pousser. Ne vaudrait-il pas mieux fixer plutôt une surface minimale à partir de laquelle cet article serait d’application ?

La Commune d’Uccle propose que la surface de pleine terre en zone de cours et jardins soit établie en fonction de la parcelle (p.e. min. 20 m<sup>2</sup> par are de terrain, ou une norme similaire à définir) de façon à éviter l’impermeabilisation totale des parcelles. Elle ne voit pas la cohérence avec l’article 5 § 3.

Een bestuur vindt dat minstens 50% doorlaatbare oppervlakte in de stad, in plaatselijke omstandigheden, onrealistisch is. Bovendien worden de terrassen en de koeren van gebouwen als bebouwde oppervlakten beschouwd.

Er worden verschillende voorstellen geformuleerd om de achteruitbouwstrook en de strook voor tuinen duidelijk van elkaar te onderscheiden :

#### 1. Voor de achteruitbouwstrook :

een § 6 toevoegen aan art. 10 met volgende tekst :  
*“ de achteruitbouwstrook omvat een doorlaatbare oppervlakte van minstens 50% van de oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte is van volle grond ”* (Schaerbeek).

of *“ de achteruitbouwstrook omvat een beplante oppervlakte in volle grond, die gelijk is aan minstens 50% van haar oppervlakte ”*.

Vermits een achteruitbouwstrook niet als parkeerzone mag worden ingericht, stellen Elsene/Jette voor dat deze volledig doorlaatbaar zou zijn, met uitzondering van de toegang tot de woning en de garage.

#### 2. Voor het gebied voor tuinen :

artikel 12 als volgt wijzigen : *“ de koer- en tuinstrook omvat een samengeelde doorlaatbare oppervlakte van minstens 50% van haar oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte is van volle grond. ”* (Schaerbeek).

#### 4. Grenzen van het toepassingsveld

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen vindt dat het absoluut verbod op de bouw van parkeerzones op de binnenterreinen van huizenblokken een rationele oplossing voor het parkeerprobleem in typisch residentiële wijken kan belemmeren. Het is soms beter om parkeergarages te groeperen ter vervanging van leegstaande gebouwen (opslagplaatsen, oude fabrieken) dan teveel wagens in de straten te laten parkeren. Collectieve garages op de binnenterreinen van huizenblokken kunnen worden ontworpen met speelruimten, collectieve tuinen voor de bewoners van de huizenblokken en beplanting van het huizenblok/de wijk.

Une administration estime que, dans des situations locales, au moins 50% de surface perméable est irréaliste en ville; de plus les terrasses et cours des immeubles sont repris comme surfaces construites.

Plusieurs propositions sont formulées en vue de bien scinder la zone de recul et de celle affectée aux jardins :

#### 1. Pour la zone de recul :

ajouter à l'art. 10 un § 6, libellé comme suit : *“ la zone de recul comporte une surface perméable au moins égale à 50 % de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre. ”* (Schaerbeek)

Ou *“ la zone de recul comporte une surface de pleine terre plantée au moins égale à 50% de sa surface ”*.

Ixelles/Jette proposent que comme une zone de recul ne peut être aménagée en aire de stationnement, elle soit entièrement perméable en-dehors des accès à l'habitation et au garage.

#### 2. Pour la zone de jardins :

modifier l'article 12 comme suit : *“ la zone de cours et jardins comporte une surface perméable cumulée au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre. ”* (Schaerbeek).

#### 4. Limites du champ d'application

La Commission Royale des Monuments et des Sites estime que l'interdiction absolue de l'aménagement de possibilités de stationnement dans les intérieurs d'îlots pourrait empêcher une solution rationnelle du problème de parking dans les quartiers typiquement résidentiels. Il est parfois préférable de regrouper des garages de parkings comme remplacement aux immeubles abandonnés (dépôts, anciennes usines) plutôt que d'avoir trop de voitures stationnées dans les rues. Des garages collectifs en intérieur d'îlot peuvent se concevoir avec des possibilités de jeux, des jardins collectifs pour les habitants de l'îlot et de la verdure d'îlot/de quartier.



De Commissie deelt deze analyse maar is opnieuw van mening dat het om specifieke gevallen gaat die het algemeen principe van dit artikel niet in gevaar kunnen brengen en dat andere instrumenten zoals de gemeentelijke verordening, de zoneverordening of het BBP dit probleem beter kunnen aanpakken.

De Commissie verwijst trouwens naar haar commentaar onder artikel 5, §2 houdende de percelen voor commerciële doeleinden of ondernemingen, die relevant blijft. Het moet mogelijk zijn om terrastuinen op volledig bebouwde benedenverdiepingen in te richten. Recente BBP's voor de wijk Lakensveld in Sint-Jans-Molenbeek tonen aan hoe dit kan worden verwezenlijkt.

De Commissie vindt dat de bepalingen betreffende de achteruitbouwzones in hoofdstuk III, afdeling 1 moeten voorkomen.

Steunend op de Bouwverordening van het Jubelpark stelt ze volgende formulering voor artikel 12 voor :

*“Artikel 12 : koeren en tuinen*

*behalve voor de hoekpercelen, beschreven onder artikel 5, §4, mag de oppervlakte, gelegen tussen de achterste bouwgrans die door de artikelen 5, § 2, 3 en 5 wordt gedefinieerd en de achterzijde van het perceel, slechts voor 30% met een ondoorlaatbare vloerbekleding (cement, tegels of andere) of bouwwerken worden bezet. Deze constructie mag de leefbaarheid van opmerkelijke of kenmerkende hoge bomen van het huizenblok niet in gevaar brengen.*

*Deze bepaling wordt geïllustreerd door figuur x in bijlage. De volledige bezetting van de oppervlakte, bedoeld in alinea 1, door materialen en bouwwerken die dit artikel vermeldt, kan om redenen van hygiëne worden toegelaten indien de beperkte grootte van het perceel en de blootstelling dit vereisen. ”*

Ze vraagt trouwens om bijzondere aandacht te besteden aan volgende bijzonderheden :

- inrichting van parkeerzones op de binnenterreinen van de huizenblokken,
- bouw van groene dakterrassen op de commerciële en industriële benedenverdiepingen.

La Commission partage cette analyse mais estime à nouveau qu'il s'agit de cas particuliers qui ne peuvent compromettre le principe général proposé par cet article et que d'autres instruments comme le règlement communal, le règlement zoné ou le PPAS peuvent mieux répondre à ce problème.

Par ailleurs, la Commission se réfère à ses commentaires sous l'article 5, § 2 concernant les parcelles d'établissements commerciaux ou d'entreprises, qui gardent toute leur pertinence. Il faudrait pouvoir imaginer sur un rez-de-chaussée complètement construit, des jardins terrasses. Des PPAS récents pour le quartier Lakensveld à Molenbeek-Saint-Jean démontrent comment on peut les réaliser.

La Commission estime que les dispositions relatives aux zones de recul doivent figurer dans le chapitre III, section 1ère.

S'inspirant du Règlement de Bâtisse du Cinquantenaire, elle propose la formulation suivante pour l'article 12 :

*“Article 12 : cours et jardins*

*sauf pour les terrains d'angle, repris sous l'article 5, § 4, la surface comprise entre la limite arrière de construction définie par les articles 5, § 2, 3 et 5 et le fond de la parcelle, ne peut être recouverte à raison de 30% par des matériaux imperméables de revêtement de sol (cimentage, dallage ou autre) ou par des constructions. Cet aménagement ne peut mettre en péril la viabilité des arbres à haute tige remarquables ou marquants pour l'îlot. Cette disposition est illustrée par la figure x en annexe.*

*Le recouvrement complet de la surface visée à l'alinéa 1er par les matériaux et constructions qui y sont cités peut être autorisé pour des raisons de salubrité si la petite taille de la parcelle et les conditions d'exposition l'exigent. ”*

Par ailleurs, elle demande que les particularités suivantes fassent l'objet d'une attention particulière

- l'aménagement des aires de parking en intérieur d'îlot
- la réalisation de toiture terrasses vertes sur les rez commerciaux et industriels.

## Artikel 13 : niet-bebouwde terreinen

### Artikel 13, § 1

1. De vereiste evaluatie van de titel van de Algemene Bouwverordening voor de Brusselse Agglomeratie (ABBA) houdende de omheining van braakliggende terreinen.

Titel XIV van de ABBA houdende de « braakgronden » dat uitvoerbaar geworden is bij afloop van de deliberatietermijn van 17.03.1976, definieert het begrip « braak » volgens het woordenboek Van Dale als « onbebouwd » en zegt :

*“Art. 63 : Iedere eigenaar van braakliggende bouwgrond, grenzend aan een openbare weg is verplicht dit af te sluiten binnen de maand van ontvangst van de uitnodiging die hem terzake door de Burgemeester per ter post aangetekend schrijven geadresseerd werd. Deze afsluitingen dienen 2 m hoog te zijn en geplaatst op de rooilijn en op het niveau van het voetpad. Overigens dienen zij te bestaan uit een traliwerk met mazen van maximum 40 mm.*

*Deze afsluiting moet, indien nodig, verlengd worden op de zijgrenzen en minstens over heel de diepte van de achteruitbouwstrook. Het gebruik van een prikkeldraadafsluiting is verboden. Er dient een toegangsdeur geplaatst te worden die zich opent op het privaat eigendom.*

*Art. 64 : De eigenaar kan vrijgesteld worden van naleving van de verplichtingen opgelegd bij artikel 63 van deze titel voor zover hij het bewijs levert dat hij voorgesteld heeft zijn grond kosteloos ter beschikking te stellen van een openbare overheid en toegestaan heeft dat hierop een voor het publiek toegankelijke groenzone of speelruimte ingericht werd. Dit gebruik mag zonder toestemming van de eigenaar deze niet benadelen i.z. zijn recht om vrij over het goed te beschikken of om er te bouwen overeenkomstig de van kracht zijnde verordeningen of plannen. ”*

De Commissie denkt dat het nuttig zou zijn om de gemeenten te ondervragen over de toepassing van deze bepalingen en hun evaluatie.

2. Wat verstaat men onder niet-bebouwd terrein en is het haalbaar om deze bepalingen op alle niet-bebouwde terreinen van het gewest toe te passen ?

## Article 13 : les terrains non-bâti

### article 13, § 1

1. La nécessaire évaluation du titre des Règlements sur les Bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles (RBA) concernant la clôture des terrains vagues

Le Titre XIV du RBA concernant les “terrains vagues” devenu exécutoire par expiration de délai de la délibération du 17/03/1976, définit le “terrain vague”, d’après le dictionnaire Robert, comme “*un terrain vide de cultures et de constructions*” et dispose :

*“Art. 63 : Tout propriétaire d’un terrain vague destiné à la bâtisse et contigu à une voie publique est tenu de clôturer dans le mois de la réception de l’invitation qui lui est adressée à cet effet par le bourgmestre, sous pli recommandé à la poste. Ces clôtures doivent avoir 2 mètres de hauteur, placées à l’alignement et au niveau du trottoir, et constituées par un treillis à mailles de 40 mm au maximum. Cette clôture doit être prolongée, si nécessaire, le long des limites mitoyennes latérales sur toute la profondeur de la zone de recul minimum L’emploi de fil de fer barbelé est interdit. Une porte d’accès s’ouvrant sur la propriété privée doit être placée..*

*Art. 64 : Le propriétaire pourra être dispensé de se conformer aux obligations prescrites à l’article 63 du présent titre pour autant qu’il justifie avoir proposé de mettre gratuitement son terrain à la disposition d’un pouvoir public et y avoir autorisé l’aménagement d’un espace vert et/ou de jeu accessible au public. Ledit usage ne pourra, sans son accord, porter préjudice au propriétaire ni quant au droit de disposer librement du bien, ni quant à son droit de bâtir conformément aux règlements ou plans en vigueur”.*

La Commission estime qu’il serait utile de questionner les communes concernant l’application de ces dispositions et leur évaluation.

2. Qu’entend-on par terrain non-bâti et est-ce réaliste d’appliquer ces dispositions à tous les terrains non-bâti de la Région ?

Een interveniënt betwijfelt dat dit artikel zal worden toegepast; met het aantal niet-bebouwde terreinen voor ogen, die worden gerentabiliseerd door hun gebruik als parkeerzone.

Een andere vraagt zich af wat er moet gebeuren indien dergelijk niet-bebouwd terrein een speelplein (bij wijze van gunst) geworden is, zoals de Verordening van de Agglomeratie voorziet. De gemeente Jette vraagt zich bijvoorbeeld af hoe het staat met de inrichting (banken,.....) van bijvoorbeeld een perceel op de hoek van twee straten waarvoor de gemeente en de privé-eigenaar een conventie afsloten.

Het is nuttig te herhalen dat een bouwwerf die meer dan twaalf maanden stilligt krachtens titel III, art. 1, 4<sup>e</sup> alinea van het ontwerp van GSV wordt gelijkgesteld met een niet-bebouwd terrein.

Voor de gemeente Elsene kan een niet-bebouwd terrein "van goede kwaliteit" zijn in een wijk, een straat. Het lijkt belangrijk om een onderscheid te maken tussen een stadskanker, een « leeg » terrein en een « groen » terrein.

Voor de gemeente Ukkel schijnt deze verplichting niet terecht voor grote eigendommen zoals Kinsendael, het Bourdonplein, het Engelandplateau, Kauwberg,..... De verplichting zou tot de « lege » terreinen moeten worden beperkt.

Een indiener van bezwaren vraagt zich af wat er moet gebeuren met de enkele nog beschikbare landbouwgronden die in het gewest worden uitgebaat (Zavelenberg bijvoorbeeld), met een zone zoals het Scheutbos, met de grote verkavelingen die nog beschikbaar zijn, met de arbeiderstuinen ?

Een interveniënt vindt dat deze verplichting moeilijk op te leggen is vooraan en rond terreinen in de verkavelingen van de tweede kroon.

De bouwsector stelt voor om de omheining niet te verplichten indien het gaat om een verkaveling of een BBP waarvan de percelen te koop worden aangeboden. De verplichte plaatsing van een omheining moet worden beperkt tot een of twee terreinen, gelegen tussen twee bestaande bouwwerken.

Dit artikel 13 zou de GOMB enkele tientallen

Un intervenant doute que cet article soit appliqué en pensant au nombre de terrains non-bâti qui sont rentabilisés par l'installation d'emplacements de parkings.

Un autre s'interroge sur ce qu'il y a lieu de faire si le terrain non-bâti est devenu une plaine de jeux (à titre précaire) comme le Règlement d'Agglomération le prévoyait. La Commune de Jette p.e. s'interroge : que se passe-t-il en cas de convention passée entre une commune et le propriétaire privé d'une parcelle située par exemple à l'angle de deux rues pour l'aménagement de cette parcelle (bancs publics, ...) ?

Il est utile de rappeler qu'en vertu du titre III, art. 1, 4<sup>ème</sup> alinéa du projet de RRU, un chantier de travaux arrêté depuis plus de douze mois est assimilé à un terrain non bâti.

Pour la Commune d'Ixelles un terrain non-bâti peut être de "qualité" dans un quartier, une rue. Il semble important de faire la distinction entre un chancre, une dent creuse, un "terrain vert".

Pour la Commune d'Uccle cette obligation ne semble pas justifiée pour de très grandes propriétés tels que le Kinsendael, la plaine du Bourdon, le plateau Engeland, le Kauwberg.... Elle devrait être limitée aux "dents creuses".

Un observateur se demande ce qu'il en est des quelques terres agricoles encore disponibles et exploitées dans la région (p.e. Zavelenberg) ? d'une zone telle le Scheutbos ? des grands lotissements encore disponibles ? des jardins ouvriers ?

Un réclamant estime qu'il s'agit d'une obligation difficile à imposer à front et autour de terrains en attente dans les lotissements de la deuxième couronne.

Les professionnels de la construction proposent d'exclure l'imposition d'une clôture lorsqu'il s'agit d'un lotissement ou d'un PPAS réalisé dont les parcelles sont mises en vente. Il faut limiter l'obligation de la pose d'une clôture à un ou deux terrains, situés entre deux constructions existantes.

Cet art. 13 imposerait à la SDRB plusieurs dizaines

miljoenen investeringen kosten. De industriële parken zijn momenteel inderdaad niet omheind, hoewel het om “niet-bebouwde terreinen die aansluiten op een openbare weg” gaat. De site “Quai d’AA” (ongeveer 65.000 m<sup>2</sup>) zou op zich al goed zijn voor meer dan 3,7 km omheining en bomen langsheen de openbare wegen. Volgens de GOMB moet een uitzondering worden gemaakt voor de industriële zones en parken.

### 3. De omheining

De gemeente St.-Agatha-Berchem vindt dat de gebruikte materialen duidelijk moeten worden bepaald en dat sommige materialen moeten worden verboden om de bouw van de meest heterocliete bouwwerken te vermijden.

De gemeente Jette stelt voor om een afsluitingstype te voorzien en het parkeren van voertuigen te verbieden op deze terreinen.

Men zou moeten verduidelijken dat het om een vaste omheining gaat om omheiningen die er geen zijn te vermijden (NADAR-hekken of andere op blokken).

De gemeente Etterbeek stelt voor om punt 2 aan te vullen met « ..... en stevig in de grond bevestigd zijn, om de stabiliteit ervan te verzekeren. »

Een interveniënt stelt de toevoeging voor van een punt 6 : *”zijn samengesteld uit een groene haag of een tralie of een vroegere muur,....., die hoger mogen zijn dan 1,50 m. ”*

Een andere interveniënt meent dat we de voorkeur moeten geven aan opengewerkte omheiningen in plaats van ondoorzichtige openingen (afrastering in plaats van muren). Het zou trouwens beter zijn om de plicht op te leggen om een bruikbare stoep van min. 90 cm aan te leggen langs elk niet-bebouwd terrein dat aan een openbare weg ligt. Om meerdere praktische redenen voor beheer en burenerelaties, zou het ook nuttig zijn om te eisen dat de naam en de gegevens van de eigenaar van het terrein op de omheining worden aangebracht.

### 4. Hoogte van de omheining

Een openbaar bestuur vindt een omheining van 2,5 m hoog een grote financiële last.

de millions d’investissement. En effet, à ce jour les parcs industriels ne sont pas clôturés bien qu’il s’agisse de “terrain non bâti contiguë à une voie publique...”. A lui seul, le site “Quai d’AA” (environ 65.000 m<sup>2</sup>) nécessiterait plus de 3,7 km de clôture et d’arbres à front des voiries publiques. Selon la SDRB une exception devrait être faite pour les zones et parcs industriels.

### 3. La clôture

La Commune de Berchem-Ste-Agathe estime qu’il faudrait déterminer clairement les matériaux utilisés ou en proscrire certains, faute de quoi, les constructions les plus hétéroclites pourraient être réalisées.

La Commune de Jette propose de prévoir un type de clôture et de ne pas autoriser le stationnement de véhicules sur ces terrains.

Il faudrait spécifier qu’il s’agit d’une clôture fixe pour éviter des clôtures qui n’en sont pas ( des barrières NADAR ou autres sur plots).

La commune d’Etterbeek propose d’ajouter au point 2 “... et être fixée solidement au sol, de manière à assurer sa stabilité”.

Un intervenant propose d’ajouter un point 6 : *“être constituée par une haie vive ou un treillis, ou un ancien mur..., le tout pouvant être supérieur à 1,50m”.*

un autre réclamant trouve qu’il faudrait en principe préférer les clôtures ajourées aux clôtures opaques (grillage plutôt que murs). Par ailleurs, il serait utile d’imposer l’obligation d’établir un trottoir praticable de min. 90 cm le long de toute propriété non bâtie longeant une voirie publique. Pour de multiples raisons pratiques de gestion de police courante et de relations de voisinage, il serait également très utile de requérir la pose sur la clôture du nom et des coordonnées du propriétaire du terrain.

### 4. La hauteur de la clôture

Une administration publique estime qu’une clôture de 2,5 m de hauteur est une charge financière importante.

Een bewonersvereniging vindt een omheining van 2,5 m hoog overdreven, behalve om een bijzonder lelijke stadskanker te verbergen. In bepaalde gevallen (niet-bebouwd terrein met bomen of met landschappelijke kwaliteiten) zou het beter zijn om de omheining aanzienlijk te verlagen of doorzichtig te maken.

### 5. Inplanting van de omheining

Wie bepaalt en hoe of de omheining op de rooilijn of op de bouwlijn moet worden geplaatst? Wat dit betreft, herhaalt de Commissie haar commentaar onder art. 4, § 1 terzake.

Een interveniënt stelt voor om geen omheining op de rooilijn te plaatsen, maar enkel op de bouwlijn om een homogeen en leesbaar beeld van de straat te behouden.

De Commissie begrijpt deze redenering maar vreest dat de achteruitbouwstrook binnen de kortste keren vol onkruid zal staan.

### 6. Aanplakbrieven

Moeten we hier niet kunnen verwijzen naar een verordening over reclamevoorzieningen die elke vorm van reclame op deze terreinen verbiedt (behoudens deze betreffende de verkoop ervan)?

De gemeente Schaarbeek vindt de term “reliëf” te beperkt en stelt volgende tekst voor “*zijn samengesteld uit materialen waarvan de textuur, de assemblage of de aard het aanplakken afweert.*”

De vastgoedsector stelt voor om de term “wild” toe te voegen na aanplakken.

Als besluit stelt de Commissie voor :

- om de bepalingen van de artikelen 63 en 64 van de Algemene Bouwverordening van de Brusselse Agglomeratie te evalueren en de gemeenten te ondervragen over de toepassing en de evaluatie ervan
- om te kijken welke terreinen van deze bepaling kunnen worden vrijgesteld (vb. overheden waarvan de stedenbouwkundige vergunning van de gemachtigde ambtenaar afhangt, industriële en landbouwterreinen)

Une association d’habitants trouve une clôture de 2,50 m de hauteur totalement excessive, sauf s’il faut dissimuler un chancre particulièrement hideux. Dans certains cas (terrain non bâti arboré ou présentant des qualités paysagères), il serait nettement préférable de diminuer considérablement la clôture ou de la rendre visuellement perméable à la vue.

### 5. L’implantation de la clôture

Qui détermine et comment si la clôture doit être à l’alignement ou au front de bâtisse? A ce sujet, La Commission rappelle ses commentaires repris sous l’art. 4, § 1.

Un intervenant propose de ne pas placer la clôture à l’alignement mais uniquement sur le front de bâtisse, afin de préserver une image homogène et lisible de la rue.

La Commission peut suivre ce raisonnement mais craint que la zone de recul soit envahie de hautes herbes.

### 6. L’affichage

Ne faut-il pas pouvoir se référer à un règlement sur les dispositifs publicitaires qui interdit toute forme de publicité sur de tels terrains (sauf celle relative à la vente)?

La Commune de Schaerbeek estime le terme “relief” trop restreint et propose le libellé suivant “*être constituée de matériaux dont la texture, l’assemblage ou la nature dissuadent l’affichage.*”

Les professionnels du secteur immobilier propose d’ajouter le terme “sauvage” après affichage.

En conclusion, la Commission propose :

- d’évaluer les dispositions reprises sous les articles 63 et 64 des Règlements sur les Bâtisses de l’Agglomération de Bruxelles et de questionner les communes concernant leur application et leur évaluation
- d’analyser les terrains qui pourraient être exemptés de cette disposition (p.e. pouvoirs publics dont le permis d’urbanisme dépend du fonctionnaire délégué, terrains industriels, agricoles, ...)

- om dit artikel anders te formuleren in functie van hoger vermelde opmerkingen
- om bij de gemeenten aan te dringen op een inventaris van de niet-bebouwde terreinen
- om de bepalingen betreffende de leegstaande gebouwen die talrijk zijn en heuse stadskankers in het Brusselse Gewest vormen, te integreren.

### Artikel 13, § 2

De commentaar en de conclusie onder artikel 10, §5 gelden eveneens voor dit artikel 13, § 2.

Eenzijds vindt de gemeente Schaarbeek dat we rekening moeten houden met de slechte wil van bepaalde eigenaars en met vandalisme en stelt ze voor om deze paragraaf als volgt te verduidelijken : "het terrein en zijn omheining moeten constant in perfecte staat van netheid en onderhoud gehouden worden."

Anderzijds vindt een interveniënt de plicht om een niet-bebouwd en correct omheind terrein te onderhouden, overdreven.

De Commissie rondt deze bespreking af met het voorstel om artikel 13, §2 te schrappen vermits het een materie betreft die onder het Landelijk Wetboek ressorteert en die in het kader van een politiereglement moet worden beheerd.

### Artikel 14 : bekledingen

#### 1. De bekleding

De Commissie merkt op dat het begrip bekleding geen betrekking heeft op het dakwerk. Volgens de Nieuwe Van Dale is « gevelbekleding : materiaal waarmee de gevel bekleed is » en betekent « bekleden : bedekken met een bekleding ». De Commissie stelt voor om deze definitie te aanvaarden en een afzonderlijk artikel aan het dakwerk te besteden, zoals vele interveniënten trouwens voorstellen.

We zouden ook inspiratie kunnen halen bij artikel 17 van de Algemene Bouwverordening voor de wijken rond het Jubelpark dat bepaalt :  
*"de voor de dakbedekking der gebouwen te gebruiken materialen moeten pannen of leien zijn,*

- de reformuler cet article en fonction des remarques ci-dessus
- d'insister auprès des communes sur l'inventaire des terrains non bâtis
- d'intégrer des dispositions concernant les immeubles inoccupés qui sont nombreux et constituent de réels chancres en région bruxelloise.

### article 13, §2

Les commentaires et conclusions formulées sous l'article 10, § 5, restent valables pour cet article 13, § 2.

D'une part, la Commune de Schaerbeek estime qu'il faut tenir compte notamment de la mauvaise foi de certains propriétaires et du vandalisme et propose de préciser ce paragraphe comme suit : "le terrain et sa clôture doivent être maintenus constamment en parfait état de propreté et d'entretien".

D'autre part, un observateur estime l'obligation d'entretenir un terrain non bâti par ailleurs correctement clôturé, excessive.

En conclusion, la Commission propose de supprimer l'article 13, § 2, étant donné qu'il s'agit d'une matière qui relève du Code Rural et qui doit être gérée dans le cadre d'un règlement de police.

### Article 14 : les parements

#### 1. Le parement

La Commission fait remarquer que la notion de parement ne s'applique pas aux toitures. En effet, selon le Nouveau Petit Larousse, le "parement" est "la surface apparente d'une pierre ou d'un mur, dans un ouvrage" et "parementer" signifie "revêtir d'un parement". La Commission propose d'adopter cette définition et de consacrer un article particulier aux toitures, comme le propose d'ailleurs, beaucoup d'intervenants.

On pourrait utilement s'inspirer de l'article 17 du Règlement Zoné de la Bâtisse pour le quartier du Cinquantenaire qui dispose :  
*"les matériaux utilisés pour la couverture des constructions doivent être des tuiles ou des*

*uitgekozen in harmonie met de aanpalende daken. Voor enig ander materiaal met een soortgelijk uitzicht en kleuren die in overeenstemming zijn met de traditionele kleuren van de wijk, kan toestemming worden verleend.*

*De dakgedeelten met een helling van minder dan 35° of meer dan 50° (bijvoorbeeld boven een dakvenster) mogen worden bedekt met zink of koper.*

*Bijzondere zorg moet worden besteed aan de dakbedekking van bijgebouwen en platte daken. Zichtbare bitumineuze bekledingen zijn verboden."*

Een interveniënt klaagt over het feit dat de term "bekledingsmaterialen" niet wordt verduidelijkt en vraagt zich af of cement als bekledingsmateriaal kan worden beschouwd.

Volgens de definitie die de Commissie voorstelt, is dat zo.

## 2. Overheersende kenmerken van de straat

De Commissie vindt dat artikel 14, alinea 1 betreffende de gevelbekleding naar de overheersende kenmerken van de "straat" verwijst, en dat het verstandiger zou zijn om de term "openbare ruimte" te gebruiken.

## 3. Respect van de overheersende kenmerken

Er worden twee relevante vragen gesteld :

- Wie bepaalt welke de overheersende kenmerken van een straat zijn ?
- Welke zijn de criteria die worden gebruikt om de overheersende kenmerken van de straat te definiëren ?
- en : Wat met sterk verloederde straten (overheersende kenmerken van de straat) ?

De naleving van de overheersende kenmerken van de openbare ruimte doet de vraag rijzen van de interpretatie die aan deze termen moet worden gegeven en vereist meer duidelijkheid.

De naleving kan zowel in een mimetische harmonie als in een harmonie van aanvullende contrasten tot uiting komen. Het volstaat om de wijze te evalueren waarop de plicht om "elke wijziging aan de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok" krachtens het gewestplan (woongebied, gemengd

*ardoises choisies en harmonie avec celles des toitures voisines. Tout autre matériau d'aspect similaire et dont les tons sont conformes aux tons traditionnels du quartier peut être autorisé.*

*Les parties de toiture dont l'inclinaison est inférieure à 35° ou supérieure à 50° (par exemple au dessus d'une lucarne) peuvent être couverte de zinc ou de cuivre.*

*Un soin particulier doit être apporté à la couverture des annexes et toits plats. Les revêtements bitumes apparents sont interdits".*

Un intervenant se plaint qu'aucune précision ne soit donnée quant au terme "matériaux de parement" et se demande si le cimentage peut être considéré comme un matériau de parement.

D'après la définition proposée par La Commission, on pourrait répondre par l'affirmative.

## 2. Les caractéristiques dominantes de la rue

La Commission estime que l'article 14, alinéa 1, concernant le parement des façades fait référence aux caractéristiques dominantes de la "rue" et qu'il serait plus judicieux de parler d'"espace public".

## 3. Le respect des caractéristiques dominantes

Deux questions pertinentes ont été formulées :

- Qui va déterminer les caractéristiques dominantes d'une rue ?
- Quels sont les critères qui permettent de définir les caractéristiques dominantes de la rue ?
- et : Que faire dans les rues fortement dégradées (caractéristiques dominantes de la rue) ?

Le respect des caractéristiques dominantes de l'espace public pose donc la question de l'interprétation à donner à ces termes et demande davantage de précision.

Le respect peut aussi bien s'exprimer dans une harmonie mimétique que dans une harmonie de contrastes complémentaires. Il suffit d'évaluer la façon dont on a interprété la condition de mettre à enquête publique "toute modification des caractéristiques urbanistiques de l'îlot" en

gebied, administratief gebied) aan een openbaar onderzoek te onderwerpen, werd geïnterpreteerd. Het volstaat na te gaan hoe deze regel in de Kortenberglaan werd toegepast (deze is immers een cacofonie van ritmen, kleuren, materialen,.....).

Bij een heterogene straat zal het trouwens heel moeilijk zijn om de overheersende kenmerken van de straat/openbare ruimte te respecteren. Gebouwen van de hand van V. Horta of V. Bourgeois zouden ondenkbaar geweest zijn, hoewel ze de bouwprofielen en de rooilijnen respecteren.

Indien de straat (of het binnenterrein van het huizenblok) bijzonder lelijk is, mogen de materialen waaruit de gevels zijn opgetrokken, niet als referentie voor nieuwe bouwwerken worden gebruikt. Er bestaat een reële kans op niveauperlagering, standaardisering, veralgemening van slechte smaak. We mogen geen originele en kwalitatieve architectuur verhinderen. Sommige belangrijke pareltjes van de architectuur in Brussel zouden er nooit geweest zijn bij een letterlijke toepassing van dergelijke verordening.

Het gebouwencomplex aan de Grote Markt waartoe Novotel behoort, voldoet aan de voorwaarden van dit artikel van de GSV en is toch een architecturale ramp : we belanden hier in het valse, in namaak, in disneyland.

Er is ook gevaar voor monotonie en smakeloosheid van het extern aspect van de bouwwerken en de afremming van de creativiteit van de architect. Een interveniënt geeft het voorbeeld van de Dolfijnenstraat in Molenbeek. Alles werd gerespecteerd, de stedenbouw is net, plat, regelmatig en het resultaat is flink vervelend.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen vindt dit artikel onhandig. We streven een zeker peil van kwaliteit of prestatie en ook integratie na, maar willen niets op eenduidige wijze opdringen. We moeten nuances maken in functie van het stadsweefsel, van de kronen van de stad.

De "Harmonieregel" die in het centrum van Antwerpen wordt toegepast, is een samenvatting van dat wat essentieel is om de identiteit van dit centrum te behouden. Het zegt in zijn § 1 : "de hoogte en de diepte van de gebouwen, de samenstelling en het ritme van de gevel, het

application du plan de secteur (zone d'habitation, zone mixte, zone administrative). Il suffit de voir comment cette règle a été appliquée dans l'avenue de Cortenberg (qui est une cacophonie de rythmes, de couleurs, de matériaux...).

Il sera par ailleurs très difficile de respecter les caractéristiques dominantes de la rue/espace public dans le cas d'une rue hétérogène. En outre les bâtiments imaginés par V. Horta ou V. Bourgeois p.e. n'auraient pas pu être construits, alors qu'ils respectent les gabarits et les alignements.

Si la rue (ou l'intérieur de l'îlot) est particulièrement laid, il ne faudrait pas que les matériaux dont sont constitués les façades servent de référence aux nouvelles constructions. Il existe là un réel danger de nivellement vers le bas, le standard, le mauvais goût. Il ne faudrait pas en arriver à empêcher une architecture originale et de qualité. Certaines oeuvres majeures de l'architecture à Bruxelles n'auraient pu advenir avec pareil règlement appliqué à la lettre.

Le complexe de constructions près de la Grand Place et comprenant le Novotel remplit les conditions de cet article du RRU et est pourtant une catastrophe au niveau architectural : on est dans le faux, le plaqué, le disneyland.

On peut également craindre une monotonie et une fadeur de l'aspect extérieur des constructions et un frein à la créativité de l'architecte. Un intervenant donne comme exemple la rue des Dauphins à Molenbeek. Tout y a été respecté, l'urbanisme est net, plat, régulier, et le résultat est bien ennuyeux.

La Commission Royale des Monuments et des Sites trouve cet article maladroit. Il s'agit de rechercher un niveau de qualité ou de performance et aussi d'intégration, mais non de contraindre de manière univoque. Il faut nuancer en fonction du tissu urbain, des couronnes de la ville.

Le "Harmonieregel" appliqué dans le centre d'Anvers est un résumé de ce qui est essentiel pour le maintien de l'identité de ce centre. Il dispose dans son § 1 : "la hauteur et la profondeur des bâtiments, la composition et le rythme de la façade, la toiture, le type, la couleur et la mise en



*dakwerk, het type, de kleur en het gebruik van gevelmaterialen, van de dakbekleding, van het schrijnwerk, van de beglazing en de buitenbeschildering moeten in harmonie zijn met het straatbeeld, dat wil zeggen met deze gebouwen die qua harmonieuze coherentie, het best vertegenwoordigd zijn in de straat en die daarom als kenmerkend voor deze straat kunnen worden beschouwd."*

Om een passieve aanpak te vermijden en vernieuwing mogelijk te maken, zegt § 2 : *"in een straat waar meer dan de helft van de bestaande gebouwen nieuw of onherkenbaar verbouwd zijn, wordt gekeken in welke mate ze samen voldoende harmonieuze coherentie vertonen om de toon aan te geven qua aantal en qua harmonie. Indien de helft of meer van deze gebouwen hiervoor in aanmerking komt, dan is deze nieuwe harmonieuze coherentie doorslaggevend voor de nieuwe bouwwerken. Anders is de harmonieuze coherentie van de bestaande authentieke gebouwen doorslaggevend voor de nieuwe bouwwerken en voor verbouwingen."*

De harmonieregel wordt als referentie beschouwd voor de meerderheid van de gevels (50%) : indien een straat of een deel van de straat bijvoorbeeld 20 percelen telt waarvan 15 een hoogte tussen 10 en 12 m hebben en indien de hoogte van de vijf andere percelen 15 m of meer bedraagt, dan ligt de hoogte van het te verbouwen of herbouwen gebouw tussen 10 en 12 m, ongeacht de huidige hoogte van de huidige gevel.

#### 4. Muren boven het minste hoge dak

Sommige interveniënten (gemeente Jette, Stad Brussel) vinden dat de plicht om de muren boven het minst hoge dak met gevelbekleding te bedekken, heel gevaarlijk is (burgerlijk wetboek, overname van de mandelige muren, onderhoud, toegang, kosten, onbekende hoogte van het toekomstige naastliggende bouwwerk, enz....). Deze plicht zou bijvoorbeeld nadelig kunnen zijn voor de eigenaar van de naastliggende eigendom. Indien deze immers beslist om zijn gebouw te verhogen, dan stoot hij op het probleem van de bevestiging van een plafond op dergelijke gevelbekleding. De gemeente Ukkel herinnert eraan dat de mandelige muren hun respectievelijke eigenschappen qua bebouwbaarheid en stabiliteit moeten behouden.

*oeuvre des matériaux de façades, la couverture de toiture, les menuiseries, le vitrage et les peintures extérieures doivent être en harmonie avec l'image de la rue, c'est-à-dire avec les bâtiments qui en matière de cohérence harmonique sont les plus nombreux dans la rue et peuvent donc être considérés comme caractéristiques pour cette rue".*

Pour éviter une approche passéiste et permettre l'innovation, un § 2 dispose : *"dans une rue où plus de la moitié des bâtiments existants sont neufs ou transformés (onherkenbaar verbouwd), il sera analysé dans quelle mesure ils ont ensemble suffisamment de cohérence harmonique pour donner le ton tant en nombre qu'en harmonie. Si c'est le cas pour la moitié ou plus des bâtiments, la nouvelle cohérence harmonique sera déterminante pour les nouvelles constructions. Si ce n'est pas le cas, la cohérence harmonique des bâtiments existants authentiques sera déterminante pour les nouvelles constructions et transformations".*

La « règle d'harmonie » consiste à prendre comme référence la majorité des façades (50%) : si dans une rue ou partie de rue p.e. il y a 20 parcelles dont 15 ont une hauteur située entre 10 et 12 m et si la hauteur des cinq autres est de 15 m ou plus, la hauteur de la façade à transformer ou reconstruire sera située entre 10 et 12 m indépendamment de la hauteur actuelle de la façade.

#### 4. Les murs d'héberge

Certains intervenants (Commune de Jette, Ville de Bruxelles) trouvent que l'obligation de couvrir les murs d'héberge par des matériaux de parement est très dangereux (code civil, reprise de la mitoyenneté, entretien, accès, frais, hauteur d'une construction voisine future inconnue etc.) : cela pourrait créer un préjudice pour le propriétaire de la propriété voisine. Si celui-ci décidait en effet de rehausser son immeuble il serait confronté au problème de l'adhérence d'un plafonnage sur de telles briques de parement. La commune d'Uccle rappelle que les murs mitoyens doivent garder les caractéristiques constructives et de stabilité qui sont les leurs.

De alinea ligt heel gevoelig bij de vastgoedsector. Volgens haar kan een muur boven het minste hoge dak, per definitie, opnieuw een mandelige muur worden. Ze stelt eveneens vragen bij de betaling en de erfdiensbaarheden die een constructie in overkraging op het naastliggende bouwwerk veronderstelt.

## 5. De bekleding van de nieuwe bouwwerken

Hoe moeten we de tweede alinea interpreteren? Moeten de achtergevels zich naar de kenmerken van de straatgevels schikken? Sluit de plicht om de achtergevel met zichtbaar materiaal te bedekken, cement uit? (en welk cement?). Indien ja, dan is de kans groot dat deze plicht om zowel economische als sociale redenen omzeild wordt.

Het is niet goed om de (externe) zichtbare materialen van de achtergevel te spiegelen aan de overheersende kenmerken van de straat omdat deze vaak niet overeenstemmen met de overheersende kenmerken van het binnenterrein van het huizenblok. Bij "driegevelbouwwerken" die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte kan dergelijke verplichting wel geschikt zijn.

## 6. Verbouwingen

Moeten de bestaande materialen en architecturale elementen in geval van verbouwing (alinea 3) worden bewaard, hoewel het bouwwerk van lage kwaliteit is?

De gemeente St-Agatha-Berchem dringt erop aan dat verbouwingen, bestaande uit de vervanging van de schrijnwerkerij, de hoofdindelingen van het lijstwerk en het dwarshout respecteren.

Volgens de gemeente Jette impliceert dit zowat het verbod om een garage op de benedenverdieping in te richten.

Volgens de gemeente Ukkel is de verplichting om de bestaande materialen te behouden, enkel verantwoord bij gebouwen die een grote architecturale en esthetische cohesie vertonen. Uit ervaring blijkt dat een omvorming in diepte van de volumes, van de openingen, van de samenstelling van de gevels en de verdeling van de materialen in de gevels; de gelegenheid bij uitstek is om een ziel te geven aan een gebouw dat er nooit een had, of om gebouwen die slechte verbouwingen ondergingen,

Les professionnels du secteur immobilier sont particulièrement sensibles à cet alinéa. D'après eux, un mur d'héberge peut redevenir, par définition, un mur mitoyen. Ils posent également les questions du paiement et celle des servitudes que supposerait la construction en surplomb de la propriété voisine.

## 5. Le parement des nouvelles constructions

Comment interpréter le second alinéa : faut-il que les façades arrières se conforment aux caractéristiques des façades à rue? Imposer un matériau visible pour la façade arrière exclut-il le cimentage? (et quel cimentage?) Si oui, cette obligation risque fort d'être contournée pour des raisons tant économiques que sociales.

Les matériaux (extérieurs) visibles de la façade arrière ne devraient pas être astreints à respecter les caractéristiques dominantes de la rue, qui ne correspondent souvent pas aux caractéristiques dominantes de l'intérieur d'îlot. Dans le cas de la construction "trois façades" visibles depuis l'espace public, il se peut qu'une telle astreinte soit souhaitable.

## 6. Les transformations

En cas de transformation (alinea 3), les matériaux et éléments architecturaux existants doivent-ils être sauvegardés même si la construction est médiocre?

La Commune de Berchem-Ste-Agathe insiste pour que les travaux de transformation, consistant dans le remplacement des menuiseries, respectent les divisions principales des châssis et des linteaux.

Selon la Commune de Jette, cela implique pour ainsi dire l'interdiction d'aménager un garage au rez-de-chaussée.

D'après la Commune d'Uccle, l'imposition de maintien des matériaux existants ne paraît être une imposition judicieuse que dans les cas de bâtiments présentant une grande cohésion architecturale et esthétique. L'expérience a prouvé à maintes reprises qu'une refonte en profondeur des volumes, des percements, de la composition des façades et de la répartition des matériaux dans celles-ci est l'occasion de donner une âme à un bâtiment qui n'en a jamais eu, ou de donner une nouvelle vie à