

VILLE DE BRUXELLES – STAD BRUSSEL  
DEPARTEMENT URBANISME - DEPARTEMENT STEDENBOUW  
PLAN ET AUTORISATIONS - PLAN EN VERGUNNINGEN

« Quartier de Haren » / « Wijk Haren »

*RCUZ Verdun bis*

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun

-----  
*ZGSV Verdun bis*

Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening voor de bouwwerken langsheen de nieuwe openbare weg gelegen tussen de Tweedekkerstraat en de brug van de Verdunstraat



## TABLE DES MATIERES

Préambule .....	3
Article 1 : Champ d'application.....	3
Article 2 : Charges d'urbanisme.....	4
Article 3 : Dimensions des terrains .....	4
Article 4 : Implantation, profondeur et gabarit des constructions .....	4
Article 5 : Toitures .....	6
Article 6 : Garages .....	6
Article 7 : Carports.....	6
Article 8 : Locaux de services obligatoires pour les constructions à logements multiples .	7
Article 9 : Clôtures .....	7
Article 10 : Collecte des eaux pluviales .....	7

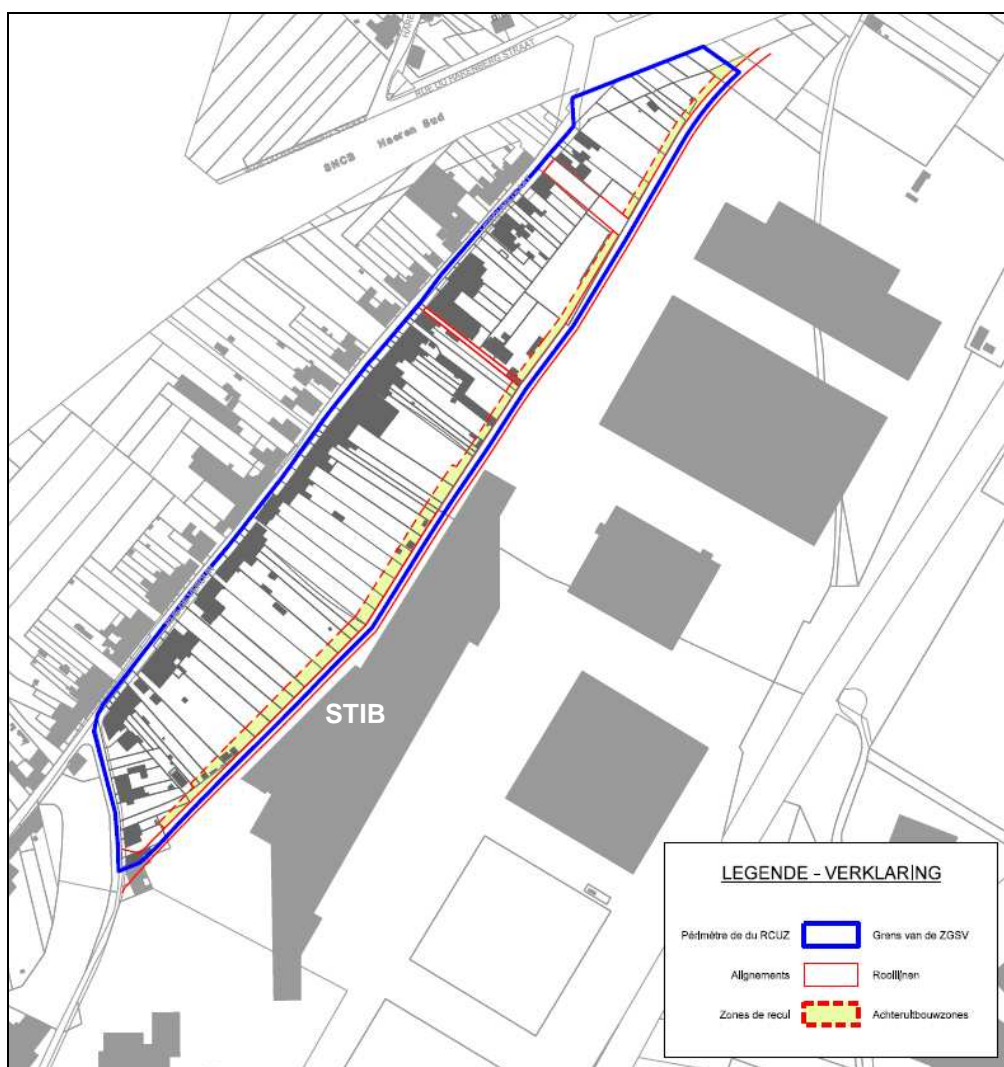
## Préambule

La partie du territoire concernée par le présent règlement correspond aux biens situés le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun. La création de cette nouvelle voirie entraîne la conversion de terrains en fond de parcelles en parcelles à front de rue.

Le règlement détermine l'implantation et les caractéristiques des constructions qu'il est possible d'ériger sur le côté ouest de cette nouvelle voirie.

## Article 1 : Champ d'application

Les présentes prescriptions s'appliquent aux constructions côté ouest le long de la nouvelle voirie située dans l'îlot suivant :



Les illustrations insérées dans le texte n'ont qu'une valeur indicative. Elles éclairent le lecteur sur l'esprit du texte légal.

## **Article 2 : Charges d'urbanisme**

La délivrance de permis d'urbanisme pour la construction de projets correspondant aux articles 4.3. et 4.4. du présent règlement, peut être soumise à des charges d'urbanisme sur base de la réglementation ou des dispositions en vigueur lors de l'instruction des demandes de permis.

Les charges d'urbanisme portent en priorité dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) sur la création de venelles piétonnes et cyclistes ou sur la construction de petits équipements à usage collectif de type cour, patio, salle de fêtes, etc.

## **Article 3 : Dimensions des terrains**

Pour les projets de lotissement situés sur un terrain d'une largeur de plus de 12,00 m, les lots doivent avoir une superficie minimale de 150 m<sup>2</sup> et une largeur minimale de 6,00 m.

## **Article 4 : Implantation, profondeur et gabarit des constructions**

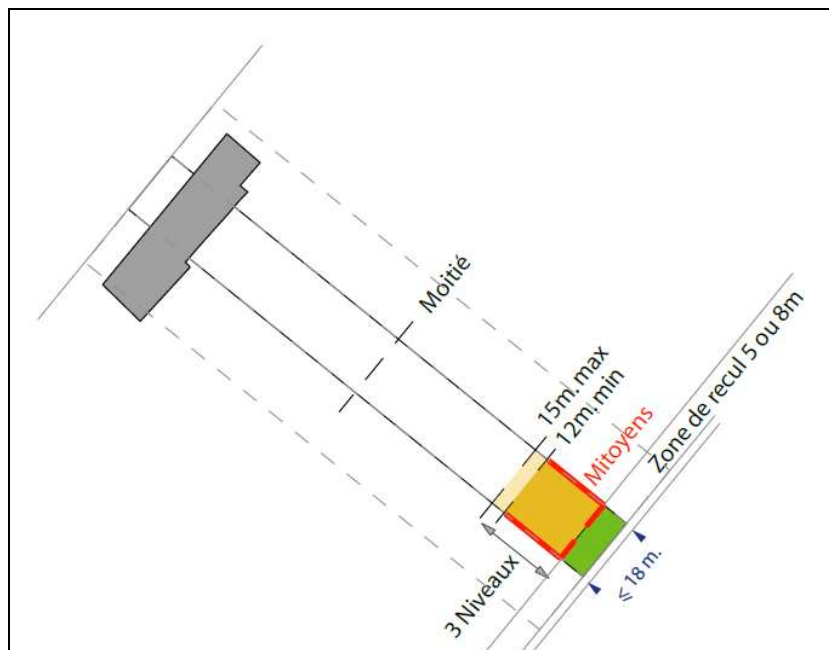
4.1. Le niveau du rez-de-chaussée est situé au maximum à 0,30 m au-dessus du niveau du trottoir.

4.2. **Pour les projets de moins de 18,00 m de large au niveau de l'alignement**, les constructions sont implantées, en mitoyenneté, au front de bâtisse délimité par l'alignement ou la zone de recul et répondent aux conditions suivantes :

1° Les constructions de type 3 façades ne sont pas autorisées.

2° Les constructions ont une profondeur comprise entre minimum 12,00 m et maximum 15,00 m.

3° Les constructions ont un gabarit de 3 niveaux.



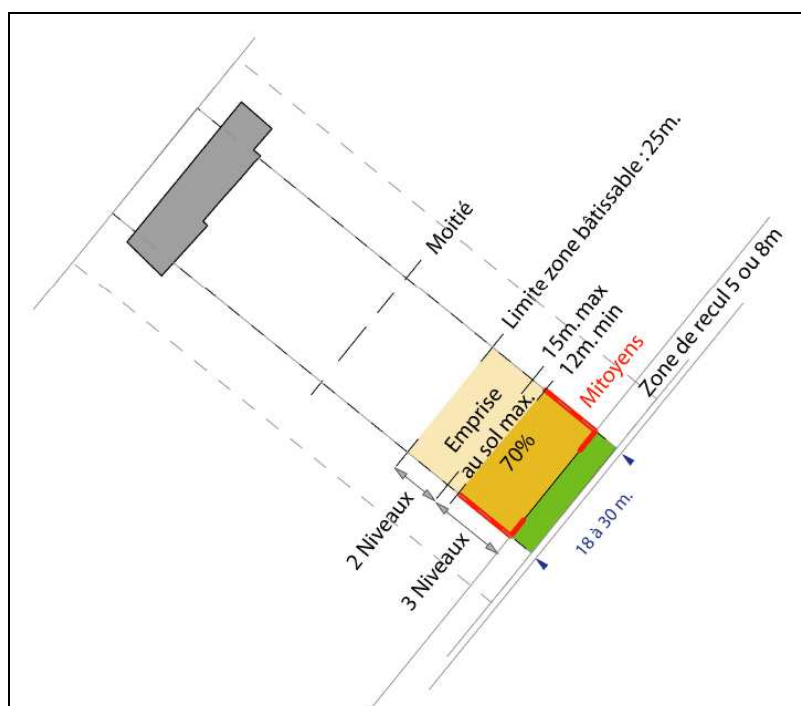
Croquis réalisé par la Délégation au Développement de la Ville (DDV)

**4.3. Pour les projets d'une largeur entre 18,00 m et 30,00 m au niveau de l'alignement**, la profondeur des constructions est de maximum 25,00 m avec une emprise au sol de 70 % maximum de la zone bâissable (zone définie par les limites mitoyennes, le front de bâtisse et la limite extrême de construction à 25,00 m du front de bâtisse).

Ces constructions répondent aux conditions suivantes :

1° Au droit des limites mitoyennes latérales des projets, les constructions sont implantées en mitoyenneté et leur profondeur est comprise entre minimum 12,00 m et maximum 15,00 m.

2° Dans les 15 premiers mètres à partir du front de bâtisse, les constructions ont un gabarit de 3 niveaux. Dans la zone comprise entre 15,00 m et 25,00 m du front de bâtisse, le gabarit est limité à deux niveaux.



Croquis réalisé par la Délégation au Développement de la Ville (DDV)

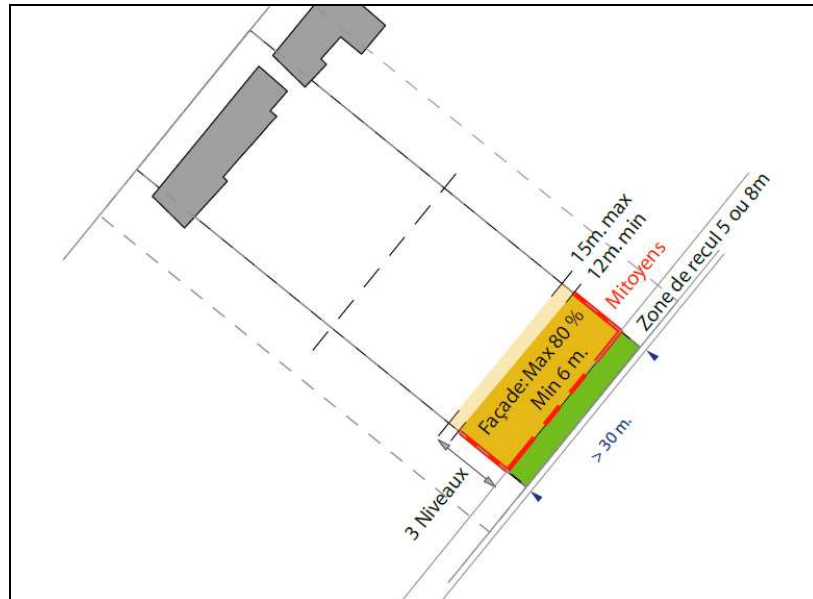
**4.4. Pour les projets dont la largeur est supérieure à 30,00 m au niveau de l'alignement**, les constructions répondent aux conditions suivantes :

1° Les constructions sont implantées sur maximum 80 % du front de bâtisse délimité par l'alignement ou la zone de recul.

2° Au droit des limites mitoyennes latérales des projets, les constructions sont implantées en mitoyenneté.

3° Les constructions ont une profondeur comprise entre minimum 12,00 m et maximum 15,00 m.

4° Les constructions ont un gabarit de 3 niveaux.



Croquis réalisé par la Délégation au Développement de la Ville (DDV)

### **Article 5 : Toitures**

Les immeubles peuvent avoir une toiture soit à versants, soit composée de pans inclinés et de parties plates, soit plate.

Les toitures plates sont aménagées en toiture végétalisée.

Les volumes sous toiture contiennent au maximum un niveau habitable.

### **Article 6 : Garages<sup>1</sup>**

Les garages sont autorisés aux conditions suivantes :

- 1° les garages sont incorporés à l'immeuble ;
- 2° la largeur de la porte de garage ne peut pas dépasser 3,00 m ;
- 3° la hauteur maximale de la porte de garage est de 3,00 m ;
- 4° en cas de nécessité de plusieurs emplacements de parkings dans l'immeuble, un seul accès est aménagé.

### **Article 7 : Carports<sup>2</sup>**

Pour les constructions trois façades, un abri auto (type carport) est autorisé aux conditions suivantes:

- 1° l'abri est implanté dans les 15 premiers mètres du terrain mesurés à partir du front de bâtisse ;
- 2° le nombre de places est limité à 1 emplacement maximum par logement ;
- 3° la hauteur maximale sous toiture est de 2,20 m ;
- 4° la toiture est obligatoirement plate ou très légèrement inclinée.

<sup>1</sup> Par garage, on entend un local fermé servant à abriter un véhicule 4 roues.

<sup>2</sup> Le carport ou abri voiture est un emplacement pour une voiture qui se présente sous la forme d'une structure aérée et légère composée de 4 poteaux avec toiture.

### ***Article 8 : Locaux de services obligatoires pour les constructions à logements multiples***

Le nombre d'emplacements vélo (V) par logement est défini en fonction du nombre de chambres à coucher (C) plus un :  $V = C + 1$ .

### ***Article 9 : Clôtures***

9.1. En intérieur d'îlot, le mode de clôture est libre mais les haies vives d'essence locale sont recommandées.

9.2. Dans la zone de recul, la clôture est facultative et ne dépasse pas 1,00 m.

### ***Article 10 : Collecte des eaux pluviales***

Dans le cas d'une nouvelle construction, les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne. Cette citerne est raccordée à un réseau interne d'eau de pluie alimentant au moins les WC, le point d'eau servant à l'arrosage du jardin et, le cas échéant, le lave-linge et le local pour le rangement du matériel de nettoyage.

La citerne ou le réservoir d'eau doit avoir une capacité minimale de 2.000 litres. Il est conseillé cependant de calculer la capacité de la citerne en fonction de la superficie de la toiture.