

TITRE II : URBANITÉ

OBJECTIFS <i>Que vise-t-on ?</i> → A-t-on besoin d'une règle ?	REGLE DE DROIT <i>Comment formuler la règle ?</i> → Limiter au stricte nécessaire. → Formuler en terme d'objectifs plutôt que de moyens chaque fois que c'est possible.	EXPLICATION <i>Comment rendre la règle compréhensible par tous?</i> → Illustrations, texte non juridique, exemples, renvoi au glossaire...
	CHAPITRE 1^{ER} : GÉNÉRALITÉS	
	Article 1^{er} – Objectifs	
	<p>Les dispositions du présent titre poursuivent les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti ; - promouvoir la durabilité, la circularité et la résilience du bâti ; - favoriser la préservation et la rénovation des constructions existantes et assurer leur reconversion et/ou la récupération de leurs matériaux ; - garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des constructions que de leur occupation ; - favoriser la mixité et la polyvalence des usages ; - faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire régional ; - lutter contre les effets du changement climatique et, en particulier, les îlots de chaleur et créer des réseaux de fraîcheur ; - participer au développement de la biodiversité ; - minimiser la consommation énergétique des bâtiments ; - assurer une gestion intégrée ainsi que la réutilisation des eaux pluviales ; - activer le socle des constructions de manière à créer un dialogue entre les constructions et l'espace ouvert public ; - favoriser le développement des sources d'énergie renouvelable ; - permettre l'apposition d'enseignes sur la construction, tout en veillant au respect des qualités architecturales de la construction et à leur intégration harmonieuse dans le cadre urbain environnant. 	

	Article 2 – Champ d’application	
	<p>§ 1^{er}. Sans préjudice des dispositions qui limitent leur champ d’application aux constructions existantes, le présent titre s’applique à toute construction nouvelle.</p> <p>Les constructions existantes se voient appliquer les dispositions du présent titre dans la mesure suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les actes et travaux ayant un impact sur l’implantation de la construction existante : les articles 5, § 1er, 7, 8, 9, 10, § 1er, 11, 12 et 14; • les actes et travaux ayant un impact sur le gabarit de la construction existante : les articles 5, § 1er, 7, 8, 13 et 15 ; • le changement de destination de tout ou partie d’une construction existante : l’article 8 ; • les actes et travaux modifiant une ou plusieurs des caractéristiques de la construction existante réglées par le présent titre : les articles portant sur la modification concernée. <p>§ 2. Les articles 27 à 32 s’appliquent uniquement aux enseignes, panneaux immobiliers, panneaux de chantier et publicités sur bâche de chantier visibles depuis l’espace ouvert public.</p> <p>Toutefois, les articles 27 à 29 ne s’appliquent pas aux enseignes apposées sur un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, ni aux enseignes apposées sur un bâtiment occupé par des services publics de sécurité (civile, policière ou militaire) ou des services de santé, en ce compris les vétérinaires.</p>	
	Article 3 – Mesures	
	Sauf mention contraire, les mesures réalisées en application du présent titre sont prises perpendiculairement à l’élément de référence.	
	CHAPITRE 2 : DURABILITÉ ET RÉSILIENCE	
	Article 4 – Préservation et rénovation des constructions existantes	

<p>1° Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ;</p> <p>2° Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti ;</p> <p>3° Promouvoir la durabilité, la circularité et la résilience du bâti ;</p> <p>4° Favoriser la préservation et la rénovation des constructions existantes et assurer leur reconversion et/ou leur récupération de leurs matériaux.</p>	<p>§ 1^{er}. Tout projet portant sur une construction existante préserve celle-ci et la rénove, le cas échéant.</p> <p>Toutefois, la démolition d'une construction existante peut être admise au terme d'une balance d'intérêts qui tient compte de l'ensemble des éléments d'appréciation suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'existence ou non de qualités architecturales et patrimoniales ; - la possibilité technique et/ou fonctionnelle ou non de préserver la construction existante ; - l'utilité publique ou non des travaux projetés; - la structuration du tissu urbain, et ; - pour les projets de démolition d'une construction dont la superficie de plancher brute est supérieure à 1.000 m² : le résultat de l'analyse de la comparaison du cycle de vie des bâtiments avec l'outil TOTEM résultant, d'une part, de la préservation de la construction existante et de sa rénovation éventuelle et, d'autre part, de la démolition de celle-ci et d'une nouvelle construction. <p>§ 2. Le paragraphe 1^{er} ne s'applique pas à la démolition des annexes à la construction principale et des constructions situées en intérieur d'îlot si les conditions suivantes sont réunies :</p> <p>1° ces annexes et constructions n'ont pas de qualités patrimoniales ;</p>	<p>Explication : Les constructions existantes constituent une ressource environnementale importante dans un contexte où le secteur de la construction est l'un des principaux générateurs de déchets et de gaz à effet de serre à Bruxelles. La préservation et la rénovation des constructions existantes constitue donc un enjeu majeur. La démolition d'une construction existante ne peut être autorisée que si elle se justifie pour la réalisation de travaux d'utilité publique ou sur la base d'une analyse se fondant sur plusieurs critères (qualité patrimoniale, motifs techniques et fonctionnels, structure du tissu urbain et, pour les projets plus importants, comparaison de l'énergie grise émise selon que la construction est démolie ou non). Afin de permettre à l'autorité délivrante de prendre une décision en connaissance de cause, le demandeur doit fournir toutes les informations disponibles sur les différents critères pouvant justifier une démolition.</p> <p>Remarques : Les travaux d'utilité publique notamment sont ceux visés à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/12/2002, déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué.</p> <p>Remarque : L'inventaire du patrimoine architectural, consultable en ligne (www.monument.heritage.brussels), constitue un des éléments d'appréciation de la qualité patrimoniale d'une construction. L'inventaire n'est cependant pas absolu et une évaluation au cas par cas reste nécessaire.</p> <p>Explication : TOTEM (Tool to Optimise the Total Environmental impact of Materials) est un outil informatique qui permet de calculer et de communiquer de manière univoque les performances environnementales de l'ensemble des matériaux et éléments de construction du bâtiment. Il se base sur l'analyse du cycle de vie (ACV) des matériaux pour permettre aux concepteurs d'évaluer, de comparer et</p>
--	---	--

	<p>2° la démolition envisagée a pour effet d'augmenter la surface de pleine terre du terrain.</p> <p>§ 3. En cas de démolition d'une construction existante portant sur une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m², les matériaux se prêtant au réemploi sont identifiés par le demandeur et sont prioritairement démontés en vue de leur réutilisation.</p>	<p>d'optimiser les performances environnementales des divers composants d'un bâtiment.</p> <p>Remarque : Les intérieurs d'îlots sont souvent excessivement bâtis. Dans ces situations, le dégagement et la perméabilisation des intérieurs d'îlot par la démolition (également en sous-sol) sont encouragés, en vue de créer des espaces ouverts verdurisés de qualité.</p> <p>Remarque : En cas de démolition, les matériaux qui se prêtent au réemploi en raison de critères techniques et économiques (faciles à démonter, existence d'un marché secondaire, etc) sont identifiés par le demandeur. Ces matériaux font l'objet d'un démontage par opposition à une démolition destructive.</p> <p>Les matériaux qualitatifs visent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° les briques pleines maçonnées à la chaux ; 2° les parquets en bois massif non-collés ; 3° les couvre-murs en grès cérame ; 4° les dallages en pierre naturelle ; 5° les carrelages en céramique.
	<p>Article 5 – Reconversion et réversibilité des constructions, durabilité et récupération des matériaux</p>	
<p>1° Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ;</p> <p>2° Promouvoir la durabilité, la circularité et la résilience du bâti ;</p> <p>3° Favoriser la préservation et la rénovation des constructions existantes et en</p>	<p>§ 1^{er}. Toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m² est conçue de manière à ce que la construction soit adaptable et reconvertible.</p> <p>Cette reconvertibilité est évaluée notamment sur la base des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le dimensionnement et les surfaces éclairantes des espaces découlant de la structure portante du bâtiment ; - la position des noyaux de distribution et de circulation ; - la position des gaines et espaces techniques. 	<p>Explication : Le cycle de vie des constructions a tendance à raccourcir ce qui a pour conséquence de générer des déchets, émettre des gaz à effet de serre et accroître les nuisances résultant des chantiers. Par ailleurs, l'accélération des cycles économiques fait évoluer les besoins immobiliers de manière importante entre différents secteurs. Il est dès lors indispensable de s'assurer que les nouvelles constructions seront capables d'être reconverties à l'avenir afin d'accueillir une autre affectation, destination ou utilisation.</p> <p>Remarque : Cette possibilité de reconversion est établie par le demandeur, par exemple, par le biais de plans schématiques démontrant que la position de éléments</p>

<p>assurant leur reconversion et/ou la récupération de leurs matériaux ;.</p>	<p>§2. Les matériaux et techniques mis en œuvre dans une construction nouvelle d'une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m² permettent la réversibilité, la récupération et le réemploi de tout ou partie de ceux-ci. Les matériaux mis en œuvre pour les parties hors-sol de la construction sont prioritairement issus du réemploi.</p> <p>Toute construction nouvelle dont la superficie de plancher brute est supérieure à 1.000 m² est soumise à une évaluation de ses impacts environnementaux avec l'outil TOTEM.</p>	<p>structurels, les gaines techniques et les circulation verticales permettent une utilisation de l'espace pour les différentes affectations, destinations ou utilisations. D'autres éléments sont également de nature à démontrer cette reconvertibilité, telle qu'une capacité structurelle suffisante permettant la reconversion vers des fonctions nécessitant une capacité portante plus importante de la structure ou le fait de découpler les structures et les cloisonnements afin de permettre une évolution de l'immeuble.</p> <p>Explication : Le paragraphe 2 vise à favoriser l'utilisation de matériaux de réemploi dans une nouvelle construction, c'est-à-dire l'intégration de matériaux ayant déjà servi ailleurs. L'objectif poursuivi est de prévenir la production de déchets en donnant une deuxième vie à des matériaux dont les qualités techniques sont encore bonnes. Cette disposition vise également à intégrer, dès la conception, les bons choix de matériaux et techniques de mise en œuvre afin de permettre leur démontage et récupération à terme. La récupération désigne ici l'action consistant à démonter soigneusement, lors de travaux de démolition, des matériaux et des éléments de construction en vue de les réemployer dans un nouveau contexte. La récupération peut impliquer un ensemble d'actions légères, telles que le démontage soigneux, le stockage, le nettoyage des lots de matériaux, etc.</p> <p>Si l'on modélise un chantier de construction ou de rénovation comme un système de stocks et de flux, la récupération concerne principalement les flux sortants (i.e. les matériaux et éléments évacués du bâtiment d'origine) et le réemploi concerne les flux entrants (i.e. les matériaux et éléments mobilisés sur chantier pour réaliser les nouveaux travaux). Le réemploi sur site est un cas particulier de ce modèle général : dans ce cas, une partie du flux sortant devient du flux entrant (i.e. les matériaux sont démontés et remis en œuvre sur le même site).</p>
---	--	---

		<p>Récupération et réemploi se distinguent des logiques de recyclage, qui impliquent une transformation physico-chimique plus profonde des matériaux, par exemple par broyage, concassage, refonte, etc.</p> <p>Favoriser la récupération d'éléments de construction de réemploi constitue un des objectifs du projet européen Interreg NWE <i>Facilitating the Circulation of Reclaimed Building Elements</i>. https://www.nweurope.eu/projects/project-search/fcrbe-facilitating-the-circulation-of-reclaimed-building-elements-in-northwestern-europe/</p> <p>Pour ce qui concerne l'outil TOTEM, le demandeur est invité à prendre connaissance des commentaires relatifs à l'article 3.</p>
	<p>Article 6 – Biodiversité et réseau de fraîcheur</p>	
<p>4° Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ;</p> <p>5° Lutter contre les effets du changement climatique et, en particulier, les îlots de chaleur et créer des réseaux de fraîcheur ;</p> <p>6° Participer au développement de la biodiversité.</p>	<p>Toute construction participe à la constitution d'un réseau de fraîcheur et au développement de la biodiversité, notamment par :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la création de biotopes et de lieux d'accueil de la petite faune, notamment l'avifaune ; 2. la création de surfaces horizontales et le cas échéant verticales végétalisées 3. en privilégiant la présence et le développement d'espèces végétales indigènes. <p>La contribution à la biodiversité est évaluée notamment par le calcul du CBS+. Le CBS+ est maximisé au regard des objectifs du projet.</p>	<p>Explication : Le CBS+ est un outil qui permet une évaluation chiffrée et synthétique de la capacité d'un espace à développer des milieux d'accueil de la biodiversité. Le CBS+ est évalué en situation existante et projetée. Tout projet doit proposer les options d'aménagements permettant d'atteindre le CBS+ le plus élevé possible sur l'ensemble du terrain, au regard de sa situation de départ et de ses contraintes.</p> <p>En cas de diminution du CBS+, le projet propose des aménagements, tels que la végétalisation des surfaces verticales ou des dispositifs d'accueil de la faune (gîtes et nichoirs intégrés).</p> <p>Si le calcul du CBS+ est un outil qui a l'avantage d'être simple, il a cependant des limites. En effet, il ne tient pas compte de la faune, des dimensions économique et culturelle, des façades végétalisées... Il s'agit d'une approche basée exclusivement sur un calcul de surfaces au sol, ce qui n'est pas suffisant pour évaluer le « potentiel » écologique global du projet.</p>

	<p>§ 2. Toute construction nouvelle portant sur une superficie de plancher brute supérieure à 5.000 m² contribue à la ventilation du tissu urbain.</p>	<p>Remarque : Certaines espèces participent davantage que d'autres au développement de la biodiversité. C'est notamment le cas des espèces indigènes et mellifères.</p> <p>Explication : Différents dispositifs d'habitat pour la faune peuvent facilement être mis en place dans l'espace ouvert pour améliorer la durabilité d'un projet. Ceux-ci peuvent être notamment des nichoirs à oiseaux ou à insectes, des abris à chauves-souris, des aménagements pour batraciens et reptiles ou des abris pour mammifères protégés. Le guide du bâtiment durable offre une vue d'ensemble des dispositifs : https://www.guidebatimentdurable.brussels/offrir-habitats-faune/vue-densemble-dispositifs</p> <p>Explication : Le réseau de fraîcheur permet de lutter contre les îlots de chaleur en créant des continuités végétales qui permettent l'ombrage, la rétention d'humidité et l'évapotranspiration. Ce réseau passe également par l'optimisation de la ventilation du tissu urbain. Les constructions de grande échelle peuvent contribuer à cette ventilation, que ce soit par l'orientation des implantations par rapport au vent dominant ou par le développement de la convection.</p>
	<p>Article 7 – Gestion intégrée et réutilisation des eaux pluviales</p>	
<p>7° Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ;</p> <p>8° Assurer une gestion intégrée ainsi que la réutilisation des eaux pluviales.</p>	<p>§ 1^{er}. Toute construction assure la gestion intégrée des eaux pluviales centennales sur le terrain.</p> <p>Toutefois, en cas d'impossibilité technique pour une construction existante d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur le terrain, le volume et le débit d'eau rejeté hors de celui-ci sont limités au strict minimum.</p> <p>Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :</p> <ol style="list-style-type: none"> a) le réseau hydrographique de surfaces ; b) un espace ouvert à proximité disposant d'une capacité de stockage ou d'infiltration suffisante ; c) l'égout. 	<p>Explications : Le renvoi d'eau pluviale à l'égout a pour conséquence, outre la surcharge du réseau et le risque d'inondation, de diluer les eaux usées et de diminuer la performance des stations d'épuration.</p> <p>Remarque : De nombreux dispositifs peuvent être mis en œuvre pour atteindre cet objectif : rétention, évapotranspiration, stockage, réutilisation, infiltration naturelle, puits d'infiltration... Le principe de la gestion intégrée des eaux pluviale est de proposer les systèmes les plus performants d'un point de vue environnemental et adaptés au vu du contexte du projet. Bruxelles Environnement offre au porteur de projet une</p>

	<p>§ 2. Les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des toitures d'une construction sont dirigées vers une citerne de récupération des eaux pluviales dimensionnée en fonction des besoins des utilisateurs de l'immeuble.</p> <p>Cette citerne est raccordée au minimum à un robinet de service et à un WC. Le trop-plein est pris en charge conformément au paragraphe 1^{er}.</p> <p>Si la citerne est constituée de plusieurs unités, celles-ci respectent collectivement les conditions visées par le présent paragraphe.</p>	<p>documentation et, au besoin, un accompagnement par le service du Facilitateur Eau : [lien].</p> <p>Remarque : En cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur le terrain, l'eau est renvoyée par ordre de priorité d'abord vers le réseau hydrographique de surfaces s'il en existe un à proximité (le canal, la Senne...), ensuite vers un espace ouvert disposant d'une capacité de stockage ou d'infiltration suffisante et enfin, seulement en dernier ressort, à l'égout.</p> <p>Remarque : Le demandeur peut consulter un vademecum qui expose les principes de dimensionnement de citernes en fonction des besoins des utilisateurs d'un immeuble de logement et de bureau notamment : [lien].</p>
	<p>CHAPITRE 3 : DENSITÉ, IMPLANTATION ET GABARITS</p>	
	<p>Section 1 - Dispositions communes à toutes les constructions</p>	
	<p>Article 8 – Densité</p>	
<p>1° Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ;</p> <p>2° Garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des</p>	<p>Tout projet présente une densité équilibrée.</p> <p>Celle-ci est appréciée au regard des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la densité du contexte environnant pertinent ; - la mixité des fonctions au sein du projet et du contexte environnant ; - la disponibilité ou la création d'équipements d'intérêt collectif et de service public ; 	<p>Explication : La densification urbaine permet de préserver les territoires en dehors de la ville. Elle est donc nécessaire en termes d'aménagement du territoire. Cependant, pour être viable, elle doit tenir compte d'une série de critères et notamment du contexte existant, de la mixité des fonctions et de la disponibilité en équipement d'un quartier. Une densité urbaine équilibrée doit aussi permettre de préserver des espaces ouverts et, en</p>

<p>constructions que de leur occupation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la disponibilité aux alentours des espaces ouverts et notamment des espaces verts accessibles au public et de leurs dimensions ; - le niveau d'accessibilité existant et projeté du terrain et les options de mobilité proposées par le projet ; - la sauvegarde et la valorisation du patrimoine et du bâti existant. 	<p>particulier, des espaces verts en quantité et qualité suffisantes pour contribuer à la qualité de vie et à la préservation de la biodiversité.</p> <p>Le Plan Régional de Développement Durable développe dans son axe 1 des stratégies pour répondre au défi de la croissance démographique afin de maintenir et amplifier des conditions de vie agréables sur tout le territoire de la Région en tenant compte d'une mixité des fonctions : https://perspective.brussels/sites/default/files/document/s/prdd_2018_fr.pdf</p> <p>Le projet de construction doit donc tenir compte du contexte environnant au niveau visuel, mais aussi de la capacité de ce contexte à accueillir les nouveaux usages induits par la construction.</p> <p>Selon les cas, dans un quartier déjà dense et peu accessible en transport en commun, il faudra donc veiller à ne pas densifier exagérément. A <i>contrario</i>, dans un quartier peu dense et disposant d'une bonne desserte et/ou d'équipements et espaces verts à proximité, le potentiel de densification sera plus important.</p> <p>Pour objectiver ces situations, des cartes et données sont accessibles via le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et le Plan Régional de Développement Durable (PRDD). https://perspective.brussels/sites/default/files/document/s/prdd_2018_fr.pdf</p>
	<p>Article 9 – Emprise maximale</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Lutter contre les effets du changement climatique et, en 	<p>L'emprise des constructions, y compris en sous-sol, ne dépasse pas 70% de la superficie du terrain.</p>	<p>Explication : L'article 10 vise à limiter l'emprise des constructions pour préserver des espaces ouverts et de pleine terre. Cet article s'applique de manière cumulative avec les dispositions relatives à la profondeur et à l'implantation (articles 11 à 13 pour les constructions en mitoyenneté et l'article 15 pour les constructions isolées). Il est également indispensable de tenir compte des articles 26 et 35 du Titre I « Espaces</p>

<p>particulier, les îlots de chaleur et créer des réseaux de fraîcheur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participer au développement de la biodiversité ; - Assurer une gestion intégrée ainsi que la réutilisation des eaux pluviales ; - Garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des constructions que de leur occupation ; - Faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire régional. 	<p>L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux constructions en mitoyenneté implantées sur un terrain d'angle d'une superficie inférieure à 200 m².</p>	<p>ouverts » relatifs aux surfaces minimales d'espace ouvert et substrat végétalisé au-dessus des constructions en sous-sol qui sont en lien avec le présent article 8.</p> <p>La présente disposition n'a pas vocation à inciter à construire systématiquement sur 70% du terrain. Ce seuil constitue un maximum absolu qui est généralement contraignant dans les situations urbaines denses. En deuxième couronne ou dans des tissus urbains résidentiels, la proportion de l'emprise des constructions acceptable sur un terrain sera très généralement inférieure.</p> <p>Remarques : Les revêtements de sol des terrasses ou chemin d'accès, notamment, ne sont pas considérés comme des constructions pour le calcul de l'emprise.</p> <p>Figure : schémas plans (plusieurs).</p> <p>Explication : Sur les terrains d'angle de petite dimension, il est parfois difficile de parvenir à intégrer qualitativement 30% d'espace ouvert. Dans ce cas et afin de satisfaire au bon aménagement des lieux, le porteur de projet devra proposer une proportion d'espace ouvert la plus élevée possible, tenant compte des caractéristiques particulières du terrain.</p>
	<p>Section 2 – Dispositions spécifiques aux constructions en mitoyenneté</p>	
	<p>Article 10– Implantation</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et 	<p>§ 1^{er}. Du côté de la voirie, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.</p> <p>Toutefois, au-delà d'une largeur de 6 m par rapport à la limite mitoyenne, l'implantation de la façade de la construction peut s'écarter de l'alignement ou, le cas échéant, du front de bâtisse en vue d'améliorer l'intégration de la construction et la qualité des espaces ouverts.</p> <p>Dans ce cas, l'implantation est fixée sur la base des critères suivants :</p>	<p>Explication : la disposition vise à assurer la préservation et la continuité du tissu urbain mitoyen implanté sur un parcellaire fin. De chaque côté de la limite mitoyenne sur une largeur minimale de 6 m, un raccord basé sur la continuité doit être assuré. Au-delà de cette largeur de 6 m, la façade avant de la construction peut s'écarter de l'alignement ou, le cas échéant, du front de bâtisse. L'implantation est alors basée sur le rapport de la construction au contexte (continuité, structuration,</p>

<p>patrimoniales du bâti ;</p> <p>- Faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire régional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la continuité et la structuration du tissu urbain ; - la qualité des espaces non bâtis situés en intérieur d'îlot ; - la contribution de la zone de recul éventuelle aux qualités paysagères et écologiques de l'espace ouvert. - <p>§ 2. Une construction nouvelle en intérieur d'îlot ne peut être autorisée que si les conditions locales le permettent.</p> <p>Dans ce cas, son implantation répond aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. elle est fixée en tenant compte de l'implantation des constructions voisines, de leur gabarit et du gabarit de la construction projetée, de la dimension de l'espace ouvert et de l'ensoleillement des terrains voisins ; b) elle permet la préservation des qualités, notamment végétales et des sols, de l'espace ouvert existant ; c) toute construction affectée, en tout ou en partie, au logement et/ou au bureau est implantée à une distance minimale de 20 m par rapport à la façade arrière de la construction à rue. <p>§ 3. Le changement de destination d'une construction existante en vue d'y établir un logement ne peut être admis que si la construction existante est implantée à une distance minimale de 10 m par rapport à la façade arrière de la construction à rue.</p>	<p>qualité des espaces non bâtis, qualité de la zone de recul). Cette dispositions n'est applicable qu'aux terrains d'une largeur importante qui, par leurs dimensions, font appel à un contexte plus large que la seule continuité par rapport au voisin immédiat.</p> <p>Figure : Schéma plan + axono.</p> <p>Explication : Les constructions en intérieur d'îlot ne sont généralement pas admises, sauf lorsque des conditions locales particulières le permettent, notamment la dimension de du terrain, sa configuration et le rapport au voisinage.</p> <p>Figure : Schéma plan + axono.</p>
	<p>Article 11– Profondeur</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des constructions que de leur occupation ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités 	<p>§ 1^{er}. La construction à rue hors-sol, y compris les balcons, loggias et oriels, respecte les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la profondeur de la construction ne dépasse pas une distance de 17 m calculée à partir de l'alignement ou, le cas échéant, du front de bâtisse. - la profondeur de la construction ne dépasse pas de plus de 3 m la profondeur de la ou des constructions voisines sur une largeur minimale de 3 m par rapport à la limite mitoyenne de la ou des constructions voisines. <p>Toutefois :</p> <p>1° l'alinéa 1^{er}, 1^o, ne s'applique pas lorsque l'implantation d'un commerce, commerce de gros ou grand commerce spécialisé, d'une activité productive,</p>	<p>Explication : La limitation de la profondeur maximale de la construction permet l'éclairage naturel intérieur et une plus grande flexibilité d'usage. La profondeur de 17 m n'est pas un objectif à atteindre. Dans la majorité des cas, une profondeur inférieure à 17 m offrira une meilleure qualité.</p> <p>Remarque : Dans le cas des terrains traversants, disposant de deux alignements ou, le cas échéant, fronts de bâtisse, la profondeur maximale sera calculée à partir de chaque alignement ou, le cas échéant, de chaque front de bâtisse.</p> <p>Figures : Schéma plan + axono.</p>

<p>architecturales et patrimoniales du bâti ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire régional. 	<p>logistique, industrielle ou artisanale ou d'un équipement d'intérêt collectif et de service public le nécessite ;</p> <p>2° l'alinéa 1^{er}, 2° ne s'applique pas aux constructions dont les deux terrains voisins ne sont pas bâtis ou lorsque la ou les constructions voisines présentent une profondeur anormalement faible ou importante par rapport à celle des autres constructions environnantes ;</p> <p>3° les alinéas 1^{er}, 1° et 2°, ne s'appliquent pas aux actes et travaux ayant pour objet la pose d'une isolation thermique par l'extérieur de l'enveloppe d'une construction existante ;</p> <p>4° la construction en mitoyenneté implantée sur un terrain d'angle d'une superficie inférieure à 200 m² ne dépasse pas la profondeur des constructions voisines.</p>	<p>Figures : Schéma plan.</p>
	<p>Article 12– Emprise maximale</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des constructions que de leur occupation ; - Faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire régional ; - Lutter contre les effets du changement climatique et, en particulier, les îlots de chaleur et créer des réseaux de fraîcheur ; - Participer au développement de la biodiversité. 	<p>§ 1^{er}. Au-delà d'une profondeur de 37 m jusqu'au bout du terrain, l'emprise des constructions, y compris en sous-sol, ne dépasse pas 30% de la superficie de cette partie du terrain.</p> <p>En cas de terrain traversant ou en cas de terrain d'angle, la profondeur de 37 m visée à l'alinéa 1^{er} est déterminée à partir de chaque voirie bordant le terrain.</p>	<p>Figures : Schéma plan + axono.</p> <p>Figures : Schéma plan + axono.</p> <p>Figures : Schéma plan + axono.</p>
	<p>Article 13– Hauteur</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité - Garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des constructions que de leur occupation ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti. 	<p>§ 1^{er}. Le profil en hauteur de la construction à rue assure un raccord harmonieux aux constructions voisines sur une largeur minimale de 6 m par rapport à chaque limite mitoyenne.</p> <p>A cette fin, la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de plus de 6 m la hauteur du profil mitoyen de la toiture de la construction voisine la plus basse ; 2. la hauteur du profil mitoyen de la toiture de la construction voisine la plus élevée. <p>Toutefois, la hauteur visée à l'alinéa 2, 2^o, peut être dépassée par un étage de maximum 3,5 m de hauteur, en retrait d'au-moins 3 m par rapport à la façade avant et à la façade arrière de la construction.</p> <p>Au-delà de la largeur de 6 m visée au paragraphe 1^{er}, la hauteur de la construction à rue est fixée sur la base des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur des constructions environnantes ; - la largeur de l'espace ouvert devant la construction ; - l'unité typo-morphologique dans laquelle le projet se situe - le positionnement dans la scénographie urbaine ; - la mise en valeur du patrimoine environnant. <p>Le présent paragraphe ne s'applique pas :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. aux constructions à rue dont les deux terrains voisins ne sont pas bâtis ou lorsque la ou les constructions voisines présentent une hauteur anormalement faible ou importante par rapport à celle des autres constructions environnantes. Dans ce cas, la hauteur de la construction à rue est déterminée en fonction des critères visés au paragraphe 2 ; 2. aux actes et travaux ayant pour objet la pose d'une isolation thermique par l'extérieur de l'enveloppe d'une construction à rue existante. <p>§ 2. Une construction nouvelle en intérieur d'îlot ne peut être autorisée que si les conditions locales permettent.</p> <p>Dans ce cas, sa hauteur est fixée sur la base des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la largeur de l'espace ouvert autour de la construction ; - la hauteur et les caractéristiques des constructions environnantes; - l'ensoleillement des terrains voisins ; - la hauteur des constructions environnantes. 	<p>Explication : Tout comme pour l'implantation, les constructions mitoyennes doivent, pour ce qui concerne leur hauteur, tenir compte de leurs voisins immédiats sur une largeur de 6 m. Cela permet d'assurer un raccord de voisinage harmonieux et respectueux des constructions existantes. Au-delà de 6 m, c'est le contexte qui détermine la hauteur.</p> <p>La hauteur de la construction intègre l'ensemble du volume réellement construit. Une terrasse aménagée ne fait pas partie du volume construit et n'est donc pas comptabilisée dans la hauteur de construction, à l'exception des garde-corps et volumes d'accès.</p> <p>Figures : Schéma élévation + axono.</p>
---	--	--

	Section 3 – Dispositions spécifiques aux constructions isolées	
	Article 14– Implantation	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des constructions que de leur occupation ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti ; - Lutter contre les effets du changement climatique et, en particulier, les îlots de chaleur et créer des réseaux de fraîcheur ; - Participer au développement de la biodiversité ; - Assurer une gestion intégrée ainsi que la réutilisation des eaux pluviales. 	<p>La construction isolée est implantée à une distance appropriée des limites du terrain.</p> <p>Cette implantation est fixée sur la base des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'unité typo-morphologique dans laquelle la construction se situe ; - l'implantation et le gabarit des constructions environnantes ; - le gabarit de la construction projetée ; - la largeur de la voirie ; - la préservation des qualités, notamment végétales et des sols de l'espace ouvert ; - l'ensoleillement des terrains voisins ; - la sauvegarde et la valorisation du patrimoine environnant. 	<p>Explication : L'implantation d'une construction isolée tient compte d'un ensemble de facteurs urbanistiques et environnementaux. Le choix est motivé par le demandeur en fonction de ces différents critères.</p> <p>A titre d'exemple, la présence sur le site d'arbres remarquables ou de qualités environnementales particulières justifie, le cas échéant, une implantation des constructions qui permette la préservation partielle ou totale de ces qualités environnementales. La connexion des surfaces de pleine-terre avec celles des terrains voisins constitue également un élément à prendre en compte pour préserver/valoriser les qualités environnementales d'un projet. La qualité du sol est aussi un élément à prendre en considération et qui permet d'orienter le choix d'implantation d'un projet. L'usage de l'Indices de Qualité des Sols bruxellois mis à disposition par Bruxelles Environnement permet ainsi d'évaluer la qualité du sol du point de vue de son potentiel d'infiltration et de ses qualités biologiques. https://environnement.brussels/thematiques/sols/good-soil/indices-de-qualite-des-sols-bruxellois</p> <p>Aucun de ces critères n'est absolu. Il faut tenir compte de l'ensemble des facteurs urbanistiques et environnementaux énumérés par l'article 13 pour motiver le choix d'implantation d'une construction isolée.</p> <p>La présente disposition doit être lue conjointement avec les article 21 et 26 du Titre 1 « <i>Espace ouvert</i> » qui portent sur la préservation des sols de qualité et la biodiversité.</p>

	Article 15 – Hauteur	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Garantir une densité équilibrée et harmonieuse tant des constructions que de leur occupation ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti ; 	<p>La hauteur de la construction isolée est fixée sur la base des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur des constructions environnantes ; - la largeur de l'espace ouvert autour de la construction ; - l'unité typo-morphologique dans laquelle le projet se situe ; - le positionnement de la construction dans la scénographie urbaine ; - l'ensoleillement des terrains voisins ; - la sauvegarde et la valorisation du patrimoine environnant ; 	<p>Explication : Pour déterminer la hauteur admissible d'une construction isolée, il y a lieu d'analyser et comprendre le contexte environnant et de positionner le projet par rapport à ce contexte.</p> <p>Remarque : L'unité typo-morphologique fait référence à l'ensemble construit dans lequel se situe le projet. Dans de nombreux cas, le contexte peut présenter différentes unités typo-morphologique . Il s'agira alors pour le projet de se positionner dans le prolongement de l'un ou l'autre ensemble et de motiver spécialement son choix.</p>
	Article 16 – Façade calme	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité. 	<p>Toute construction nouvelle affectée en tout ou en partie, au logement et/ou au bureau d'une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m² et qui est située dans une zone dont l'ambiance acoustique (Lden) est supérieure à 65 dB, dispose d'une façade calme.</p>	<p>Explication : Une cartographie du bruit multi-exposition en Région de Bruxelles-Capitale peut être consultée en cliquant sur le lien suivant : multi-exposition : https://environnement.brussels/sites/default/files/be_b_noise_multi.pdf</p> <p>Remarque : La réalisation d'une ou plusieurs façades calmes contribue à la réalisation de zones de confort acoustique. En Région de Bruxelles-Capitale, une zone de confort acoustique est définie comme une zone dont le niveau de bruit est inférieur à 55 dB(A) sur au moins 50% de la superficie de chaque zone.</p>
	CHAPITRE 4 : ENVELOPPE DES CONSTRUCTIONS	
	Article 17 – Rez-de-chaussée	

<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Activer le socle des constructions de manière à créer un dialogue entre les constructions et l'espace ouvert public. 	<p>§ 1er. Les façades visibles depuis l'espace ouvert public sont composées de manière à offrir une interaction positive entre l'immeuble et l'espace ouvert public.</p> <p>§ 2. Au rez-de-chaussée, la façade à rue comporte des baies qui, à l'exclusion de la porte de garage, totalisent au moins 30% de sa surface.</p> <p>La création d'un accès pour voiture en façade à rue est interdite lorsque la largeur de cette façade est inférieure à 8 m.</p> <p>§ 3. La hauteur libre minimale du rez-de-chaussée, entre les niveaux du plancher et du plafond est de 3,5 m. Dans le cas d'une construction nouvelle d'une superficie de plancher brute supérieure à 1.000 m², la hauteur libre minimale du rez-de-chaussée est de 4 m.</p> <p>§ 4. L'entrée des immeubles mixtes comprend un accès distinct et aisé vers les étages affectés à du logement.</p>	<p>Explication : La composition d'une façade joue un rôle important dans l'animation de la rue. Cette notion de composition se réfère tant à la conception architecturale et technique de la façade qu'aux fonctions données aux pièces en contact avec cette façade. En particulier, le rez-de-chaussée, constitue une interface entre la ville et l'immeuble et doit présenter une ouverture importante sur la rue. Cela permet une activation de la rue et d'y créer un contrôle social et un ambiance agréable. L'interaction du bâtiment avec l'espace ouvert public passe également par une réflexion sur les pièces et fonctions situées au niveau du rez du côté rue. On privilégiera dans la mesure du possible des pièces de vie ou présentant une certaine activité.</p> <p>Dans cette optique, les portes de garages ne pourront pas être autorisées sur les façades trop étroites pour éviter la constitution de rues présentant une succession de portes d'entrées et de garages. Une telle situation est, en effet, contraire au bon aménagement des lieux dès lors qu'elle ne crée que peu d'animation ou, ni d'interaction avec la rue.</p> <p>Le rez-de-chaussée doit également présenter une hauteur sous plafond plus importante pour permettre de disposer de plus de lumière naturelle. Cette différence de hauteur peut également entrer dans la composition de la façade.</p>
	<p>Article 18 – Saillies en façade à rue</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité. 	<p>§ 1^{er}. Les éléments en saillie sur la façade à rue d'une construction implantée à l'alignement ne peuvent constituer un danger, une entrave ou une gêne pour les piétons.</p> <p>Sauf dans les cas visés par le présent titre, ces éléments en saillie ne peuvent dépasser 0,12 m au rez-de-chaussée et 1 m aux étages par rapport au plan principal de la façade à rue.</p>	<p>Conformément à l'article 19, l'isolation thermique et le nouveau parement qui l'accompagne peuvent être les seuils prévus par l'article 18 en termes de saillie.</p>

	§ 2. L'emprise des saillies en façade à rue, telles que les balcons, loggias et oriels, ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés à 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne.	
	Article 19 – Isolation thermique des constructions existantes	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti ; - Promouvoir la durabilité, la circularité et la résilience du bâti. 	<p>L'isolation thermique par l'extérieur d'une façade à rue et le nouveau parement qui l'accompagne peuvent se trouver en saillie par rapport à l'alignement, même au-delà de 0,12 m, pour autant que les conditions suivantes soient respectées :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. un cheminement piéton libre d'une largeur d'au moins 2 m soit assuré, lequel peut être réduit à 1,7 m en présence d'un obstacle isolé ; 2. les matériaux à hauteur des piétons sont résistants aux chocs. <p>A défaut, l'isolation thermique par l'extérieur et le nouveau parement qui l'accompagne sont placés à plus de 2,50 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir.</p> <p>§ 2. En cas de mitoyenneté, le débordement de façade assure une continuité harmonieuse avec les façades voisines.</p> <p>§ 3. Le parement apposé sur l'isolation thermique respecte l'identité architecturale et/ou patrimoniale de la construction existante et s'intègre harmonieusement au contexte environnant.</p> <p>§ 4. L'isolation thermique d'une façade à rue ne peut être apposée à l'extérieure et modifier l'esthétique de la façade existante si cette façade présente un caractère architectural ou patrimonial de qualité dû notamment à sa composition, sa modénature, sa typologie particulière ou son parement qui serait constitué de matériaux nobles.</p>	<p>Remarque : L'isolation par l'extérieur est privilégiée lorsqu'elle ne porte pas atteinte aux qualités patrimoniales de l'immeuble et à la cohérence d'ensemble de la rue. Pour les constructions existantes, l'isolation peut venir en saillie de la construction, même au-delà du seuil de 0,12 m par rapport à l'alignement prévu par l'article 18.</p> <p>L'isolation thermique des façades sera étudiée de la manière la plus globale possible afin de ne pas créer de désordre à la construction dû aux ponts thermiques ou à l'humidité dans les parois.</p> <p>En cas d'isolation par l'extérieur, il faut être attentif aux raccords avec les constructions mitoyennes et à la composition générale de la rue.</p> <p>Explication : Il faut également être attentif à préserver les façades qui présentent des qualités patrimoniales qu'une isolation par l'extérieur ferait disparaître. En particulier, les façades composées de matériaux nobles (pierre naturelle, briques vernissées...) ou disposant de jeux de couleur ou de calepinage ne pourront pas être isolées par l'extérieur. Une isolation par l'intérieur sera dans ce cas envisagée.</p>
	Article 20 – Toitures	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un 	§ 1 ^{er} . Les toitures plates respectent les conditions suivantes :	Explication : Sont considérées comme toitures plates, des toitures présentant une pente inférieure à 5%.

<p>cadre urbain et architectural de qualité ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre les effets du changement climatique et, en particulier, les îlots de chaleur et créer des réseaux de fraîcheur ; - Participer au développement de la biodiversité. 	<p>a) Les toitures d'une superficie supérieure à 20 m² sont végétalisées et aménagées d'une ou plusieurs des manières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles sont aménagées en toitures vertes, hormis au droit des éventuelles installations techniques et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques ; - elles sont aménagées en terrasse paysagère à des fins récréatives et/ou de séjour ; - elles sont équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable ; - elles accueillent des dispositifs de production agricole et/ou horticole. <p>Les cabanons techniques et d'accès à la toiture peuvent emporter des dépassements par rapport aux règles d'implantation et de gabarit pour autant qu'ils soient intégrés harmonieusement à la toiture de manière à limiter leur impact visuel.</p> <p>b) Les toitures d'une superficie égale ou inférieure à 20 m² et qui ne font pas l'objet d'un aménagement visé au point a) ont un revêtement réalisé dans un matériau avec un albédo élevé.</p> <p>§ 2. Les toitures en pente respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° l'emprise des lucarnes ne peut dépasser de plus de 2 m le profil maximal de la construction ;</p> <p>2° le revêtement des toitures en pente est soit constitué de matériaux naturels, soit présente un albédo élevé.</p>	<p>L'espace urbain étant précieux, il s'agit de rendre utile toutes les toitures plates pour l'une des fonctions énumérées à l'article 20. En effet, les toitures présentent un potentiel important pour développer les fonctions de séjour, la végétalisation, la production d'énergie, voire la production alimentaire. Les grandes toitures plates simplement recouvertes de roofing sont désormais proscrites.</p> <p>Les terrasses sont aménagées de manière paysagère, c'est-à-dire qu'elles sont agrémentées de végétation de qualité. Le respect de la quiétude des intérieurs d'îlots et du voisinage est également important et est réglé notamment par le Code civil et les règlements de police.</p> <p>Explication : L'albédo est la capacité de réflexion lumineuse d'un matériau. Un matériau avec un albédo élevé, aura un pouvoir réfléchissant plus élevé. Il renverra donc également la chaleur (énergie lumineuse). Ceci permet de limiter les accumulations de chaleur et lutter contre les pics de chaleur lors de périodes de canicules.</p>
	<p>CHAPITRE 5 : INSTALLATIONS TECHNIQUES</p>	
	<p>Article 21 – Raccordements aux réseaux</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Protéger et participer à la mise en valeur 	<p>Dans toute construction, les raccordements, notamment aux réseaux d'égouts, d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, internet et de télédistribution, ainsi que le passage des câbles ou tuyaux destinés à ceux-ci, sont réalisés de manière non apparente.</p>	<p>Explication : L'objectif de la présente disposition est de rendre non visibles les raccordements aux réseaux techniques.</p>

des qualités architecturales et patrimoniales du bâti.		
	Article 22 – Dispositifs techniques en façade et évacuations	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti. 	<p>§ 1^{er}. Dans les constructions nouvelles implantées à l'alignement, les tuyaux de descente des eaux pluviales situés du côté de la façade à rue sont intégrés dans le plan de la façade.</p> <p>§ 2. Sauf les grilles de ventilation des châssis, la façade à rue ne comporte aucun conduit ou sortie de ventilation.</p> <p>Les prises et extracteurs d'air sont placés sur une façade non visible depuis l'espace ouvert public.</p> <p>§ 3. Les caissons d'air conditionné ou de pompe à chaleur ne peuvent pas être installés sur la façade à rue.</p> <p>§ 4. Les conduits d'évacuation des gaz brûlés et leur sortie respectent les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>a) dans une construction nouvelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les conduits d'évacuation des gaz brûlés sont intégrés dans le volume bâti de la construction ; - les sorties des conduits débouchent minimum 1m au-dessus du profil de la toiture la plus haute ; <p>b) dans une construction existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les conduits d'évacuation des gaz brûlés sont soit intégrés dans le volume bâti, soit installés le long de la façade arrière à la condition qu'ils soient intégrés harmonieusement à la façade ; - les sorties des conduits débouchent minimum 1m au-dessus du profil de la toiture la plus haute. Les sorties équipées d'une ventouse sont toutefois admises en façade arrière si elles sont situées à une distance appropriée de la limite mitoyenne et de toute baie. <p>§ 5. Les hottes professionnelles de type Horeca respectent les conditions cumulatives suivantes :</p> <p>a) dans une construction nouvelle :</p>	<p>Explication : L'objectif est d'intégrer visuellement les évacuations et éviter les saillies en façade.</p> <p>Explication : Cette disposition vise à préserver la qualité de l'air dans les intérieurs d'îlot.</p> <p>Explication : Cette disposition vise à préserver la qualité de l'air dans les intérieurs d'îlot.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - le conduit de la hotte est intégré dans le volume bâti de la construction ; - la sortie de la hotte débouche minimum 1m au-dessus du profil de la toiture la plus haute ; <p>b) dans une construction existante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le conduit de la hotte est prioritairement intégré dans le volume bâti ou, à défaut, installé en façade arrière à la condition qu'il soit intégré harmonieusement à la façade ; <p>la sortie de la hotte débouche minimum 1m au-dessus du profil de la toiture la plus haute.</p>	
	Article 23 – Auvents et tentes solaires	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre architectural et urbain de qualité ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti. 	<p>Les auvents et tentes solaires sont placés à une hauteur minimale de 2,50 m par rapport au trottoir.</p> <p>En position ouverte, ils présentent un retrait minimal de 0,35 m depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la chaussée et une hauteur libre minimale de 2,2 m.</p>	Explication : Cette disposition vise à assurer la sécurité des piétons
	Article 24 – Panneaux solaires	
<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti. 	<p>§ 1^{er}. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques installés sur une toiture plate, en ce compris l'onduleur, peuvent dépasser la hauteur maximale de la construction s'ils respectent les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils ont un débordement vertical inférieur à 2 m ; - ils ne dépassent pas un plan tracé à 45° depuis l'intersection entre le plan de la façade visible depuis l'espace ouvert public, en ce compris le mur acrotère, et le plan de toiture. <p>§ 2. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques installés sur une toiture en pente, en ce compris l'onduleur, peuvent dépasser la hauteur maximale de la construction s'ils respectent les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ils sont installés parallèlement au plan de la toiture ; 	<p>Figure : Schéma plan + coupe.</p> <p>Figure : Schéma plan + coupe.</p>

	- ils ont un débordement ne dépassant pas 0,30 mètre par rapport à la toiture.	
	Article 25 – Antennes	
- Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti.	<p>§ 1^{er}. Les antennes de téléphonie mobile placées en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale de la construction jusqu'à 4 m.</p> <p>Le dépassement est limité à 2 m pour le placement d'armoires et installations techniques liées à ces antennes.</p> <p>Les antennes et armoires techniques liées à celles-ci, s'intègrent harmonieusement à la toiture de manière à limiter leur impact visuel. Si l'immeuble concerné et ou les constructions voisines présentent des qualités patrimoniales, les antennes et armoires techniques liées à celles-ci ne portent pas atteinte à cet immeuble et à ces constructions.</p> <p>§ 2. Les antennes paraboliques ne sont pas visibles depuis l'espace ouvert public.</p>	
	Article 26 – Garde-corps	
- Favoriser le développement d'un cadre urbain et architectural de qualité ; - Protéger et participer à la mise en valeur des qualités architecturales et patrimoniales du bâti.	<p>Les garde-corps légers placés en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale de la construction s'ils ont une hauteur maximale de 1,50 m.</p> <p>Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace ouvert public, ils présentent un retrait minimal de 1 m par rapport au plan de la façade visible depuis l'espace ouvert public.</p>	<p>Explication : Les garde-corps peuvent dépasser le volume construit pour faciliter l'installation de terrasses en toiture. Il faut toutefois qu'ils soient légers, c'est-à-dire constitués d'éléments fins apposés sur la construction et ne pas être perçus comme un volume supplémentaire. Le retrait de 1m en façade avant à également pour objet de réduire leur visibilité depuis l'espace ouvert public.</p> <p>Figure : schéma plan + coupe.</p>
	CHAPITRE 6 : ENSEIGNES ET PUBLICITES	
	Article 27 – Dispositions générales	

<p>- Permettre l'apposition d'enseignes sur la construction, tout en veillant au respect des qualités architecturales de la construction et à leur intégration harmonieuse dans le cadre urbain environnant.</p>	<p>§ 1^{er}. Seules les enseignes et publicités visées par le présent chapitre peuvent être autorisées.</p> <p>§ 2. Ces enseignes et publicités respectent les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles préservent la visibilité, l'accessibilité et la sécurité de la voirie. En cas de saillie sur la voie de circulation piétonne, une hauteur libre minimale de 2,50 m est assurée entre le bord inférieur du dispositif d'enseigne ou de publicité et la voie de circulation piétonne; - elles ne portent pas atteinte à la convivialité de l'espace ouvert, ni à l'habitabilité de la construction sur laquelle elles sont apposées et des constructions environnantes ; - elles font l'objet d'un aménagement global qualitatif et d'un traitement esthétique en vue de leur intégration harmonieuse dans le cadre environnant ; - les dispositifs sur lesquelles elles sont, le cas échéant, apposées sont sobres et présentent des proportions strictement limitées à leur fonction. 	
	<p>Article 28 – Enseignes non événementielles</p>	
<p>- Permettre l'apposition d'enseignes sur la construction, tout en veillant au respect des qualités architecturales de la construction et à leur intégration harmonieuse dans le cadre urbain environnant.</p>	<p>§ 1^{er}. Les enseignes non événementielles respectent les conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° elles ne peuvent pas empêcher ou perturber la lecture de la façade, de ses éléments structurels, de son ordonnancement général, ainsi que du parcellaire ; 2° elles sont sobres de manière à ne pas créer de surcharge ou surenchère visuelle. La sobriété est recherchée notamment dans le choix des couleurs, la taille, le graphisme et la qualité plastique des enseignes ; 3° elles sont constituées exclusivement de lettres, sigles et logos découpés ; 4° la hauteur des lettres, sigles et logos figurant ne peut pas dépasser 75% de la hauteur du dispositif éventuel sur lequel l'enseigne est apposée. <p>Les enseignes lumineuses et éclairées ne sont autorisées que si la source de lumière est blanche. Les enseignes clignotantes sont interdites.</p> <p>§ 2. Sans préjudice du paragraphe 7, le nombre d'enseignes sur l'immeuble est limité à deux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une enseigne répondant soit aux conditions visées au paragraphe 3, soit aux conditions visées au paragraphe 5 ; - une enseigne répondant soit aux conditions visées au paragraphe 4, soit aux conditions visées au paragraphe 6. 	<p>Explication : Les dispositions visent à harmoniser la signalétique commerciale et au-delà, de toutes les enseignes, afin d'obtenir un effet d'ensemble au niveau de l'image de Région et de renforcer son identité. Les enseignes doivent permettre d'offrir une visibilité du commerce ou de l'activité présente dans l'immeuble sans toutefois nuire à la lisibilité architecturale de l'immeuble.</p>

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le placement de plus de deux enseignes sur un immeuble est autorisé lorsque :

- cet immeuble accueille plusieurs activités : maximum deux enseignes répondant aux conditions visées à l'alinéa 1^{er} sont autorisées par activité exercée dans l'immeuble ;
- cet immeuble présente plus d'une façade à rue : maximum deux enseignes répondant aux conditions visées à l'alinéa 1^{er} sont autorisées par façade à rue.

§ 3. L'enseigne apposée parallèlement à une façade ou à un mur pignon respecte les conditions suivantes :

- 1° être située à une distance minimale de 0,50 m des limites mitoyennes ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie ;
- 2° être placée entièrement sous le seuil de la baie la plus basse du 1^{er} étage, à l'exclusion des balcons, oriel ou loggias ;
- 3° présenter une saillie maximale de 0,25 m ;
- 4° la hauteur maximum du lettrage (lettres, sigles et logos) est de 50 cm.

§ 4. L'enseigne apposée perpendiculairement à une façade respecte les conditions suivantes :

- a) être placée entièrement sous le niveau de la corniche et à minimum 2,2 m de hauteur par rapport à la voie de circulation piétonne ;
- b) présenter une saillie maximale de 1 m et un retrait de 0,35 m par rapport à l'aplomb de la bordure de la voie de circulation piétonne ;
- c) avoir une hauteur maximale de 1 m et une superficie maximale de 0,75 m².

§ 5. L'enseigne apposée sur une baie respecte les conditions suivantes :

1. être placée sur la vitrine d'un rez-de-chaussée accueillant un commerce ou un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
2. être constituée d'un film adhésif découpé en éléments ;
3. ne pas recouvrir plus de 30% de la surface unitaire et cumulée des vitrines du commerce ou de l'équipement.

§ 6. L'enseigne apposée sur une tente solaire respecte les conditions suivantes :

- être placée sur la partie flottante de la tente ;
- avoir une hauteur maximale de 0,25 m.

§ 7. Le placement d'une enseigne dissociée de l'immeuble, scellée au sol ou posée sur une clôture ou un mur de clôture, n'est pas autorisé.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, une enseigne dissociée de l'immeuble telle que visée à l'alinéa 1^{er} peut être autorisée, dans les deux cas suivants :

	<p>1° l'immeuble n'est pas implanté à front de voirie et le placement d'une enseigne dissociée est indispensable pour assurer la visibilité, depuis la voirie, de l'activité à laquelle elle est associée ;</p> <p>2° l'immeuble abrite plusieurs activités et le dispositif dissocié regroupe les enseignes qui y sont associées dans un souci de conception d'ensemble ou de rationalisation.</p> <p>L'enseigne dissociée autorisée en vertu de l'alinéa 2 respecte les conditions suivantes :</p> <p>1° une seule enseigne dissociée peut être autorisée ;</p> <p>2° cette enseigne ne peut pas être cumulée avec une enseigne visée aux paragraphes 3 à 6 ;</p> <p>3° l'enseigne scellée au sol n'empiète pas sur l'espace ouvert public et ne présente aucune saillie sur celui-ci.</p>	
	<p>Article 29 – Enseignes événementielles</p>	
<p>- Permettre l'apposition d'enseignes sur la construction, tout en veillant au respect des qualités architecturales de la construction et à leur intégration harmonieuse dans le cadre urbain environnant.</p>	<p>§ 1^{er}. Les enseignes événementielles respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° les enseignes événementielles ne peuvent pas masquer tout ou partie de baie, ni être apposées ou projetées sur tout ou partie de baie ;</p> <p>2° si l'enseigne événementielle est parallèle à un mur de clôture, ne pas en dépasser les limites; si elle est parallèle à la façade ou au pignon d'un immeuble, elle est conforme aux dispositions de l'article 27, § 3 ;</p> <p>3° si l'enseigne événementielle est perpendiculaire à un mur de clôture, ne pas dépasser la hauteur du mur ; si elle est perpendiculaire à la façade d'un immeuble, elle est conforme aux dispositions de l'article 27, § 4.</p> <p>§ 2. Les enseignes événementielles sont placées au plus tôt 15 jours calendrier avant le début de la manifestation qu'elles signalent et sont retirées au plus tard 8 jours calendrier après la fin de celle-ci.</p>	
	<p>Article 30 – Panneaux immobiliers</p>	
<p>- Permettre l'apposition d'enseignes sur la construction, tout en veillant au respect</p>	<p>Les panneaux immobiliers respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° être constitués :</p> <p>1° soit d'un panneau apposé parallèlement sur la façade, soit de deux panneaux accolés deux à deux et placés en décrochement sur la façade, et/ou</p>	

<p>des qualités architecturales de la construction et à leur intégration harmonieuse dans le cadre urbain environnant.</p>	<p>2° de maximum trois panneaux de taille identique, apposés parallèlement sur la façade ; 2° avoir une surface cumulée maximale de 4 m².</p> <p>Les panneaux immobiliers sont retirés au plus tard 8 jours calendaires après la vente ou la location du bien concerné.</p>	
	<p>Article 31 – Panneaux de chantier</p>	
<p>- permettre l'apposition d'enseignes sur la construction, tout en veillant au respect des qualités architecturales de la construction, à leur intégration harmonieuse dans le cadre urbain environnant.</p>	<p>Les panneaux de chantier respectent les conditions suivantes :</p> <p>1° être :</p> <p>1° soit apposés parallèlement sur la façade et présenter une saillie maximale de 0,25 m ; 2° soit apposés perpendiculairement sur une façade, présenter une saillie maximale de 1 m et être situés sous le niveau de la corniche ; 2° soit scellés au sol sans empiéter sur l'espace ouvert public et ne présenter aucune saillie sur celui-ci. 3° avoir une surface unitaire maximale de 4 m² ou être relatifs au projet urbanistique en cours sur le terrain ou en lien avec l'activité culturelle ou d'intérêt public du bâtiment concerné par les travaux.</p> <p>Les panneaux de chantier sont placés au plus tôt 15 jours calendaires avant le début du chantier et retirés au plus tard 8 jours calendaires après la fin de celui-ci.</p>	
	<p>Article 32 – Publicité sur bâche de chantier</p>	
<p>- Permettre l'apposition d'enseignes sur la construction, tout en veillant au respect des qualités architecturales de la construction et à leur intégration harmonieuse dans le cadre urbain environnant.</p>	<p>§ 1^{er}. Les publicités sur bâche de chantier respectent les conditions suivantes :</p> <p>a) être limitées à une publicité par façade d'immeuble ; b) être apposées uniquement pendant la période de réalisation des travaux nécessitant la présence de la bâche ; c) être placées à 12 m de hauteur par rapport à la voirie de circulation piétonne.</p> <p>§ 2. Les publicités sur bâche de chantier sont interdites sur les biens classés.</p> <p>§ 3. Les publicités lumineuses et éclairées sont interdites sur bâche de chantier.</p>	

