



RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME  
Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006.

# TITRE I

## CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

INTRODUCTION GÉNÉRALE

CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

NORMES D'HABITABILITE DES LOGEMENTS

CHANTIERS

ACCESSIBILITE DES BATIMENTS PAR LES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

ISOLATION THERMIQUE DES BATIMENTS

PUBLICITES ET ENSEIGNES

LA VOIRIE, SES ACCES ET SES ABORDS

LES NORMES DE STATIONNEMENT EN DEHORS DE LA VOIE PUBLIQUE



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

# CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

## Table des matières

CHAPITRE I :	GENERALITES	5
CHAPITRE II :	IMPLANTATION ET GABARIT	9
	Section 1 : Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté	9
	Section 2 : Implantation et gabarit des constructions isolées	15
CHAPITRE III :	REZ-DE-CHAUSSEE, FACADES	17
CHAPITRE IV :	ABORDS	19
CHAPITRE V :	RACCORDEMENTS	21
CHAPITRE VI :	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	22

Le présent texte accompagné de ses croquis réglementaires repris en annexe constitue la version officielle du règlement tel qu'arrêté par le Gouvernement le 21 novembre 2006. Les croquis sont numérotés et indiquent clairement l'article auquel ils se réfèrent.

Les commentaires encadrés et les illustrations insérés dans le texte n'ont qu'une valeur indicative. Ils éclairent le lecteur sur l'esprit du texte légal au travers de recommandations et références utiles.

Les textes légaux et réglementaires référencés dans le règlement sont susceptibles d'évoluer.

Le RRU est consultable sur le site [www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)

## Objectifs

Le Titre I fixe les «caractéristiques des constructions et de leurs abords» afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents.

## Champ d'application

Etant donné que le PRAS ne donne que quelques mesures générales dans cette matière, seules les dispositions particulières figurant dans les Plans Particuliers du Sol (PPAS) ou le cas échéant celles figurant dans les règlements communaux ou les permis de lotir sont susceptibles de se substituer en tout ou en parties aux dispositions de ce titre du RRU et de constituer ainsi les références légales.

Le champ d'application de ce titre s'étend aux actes et travaux suivants :

- Constructions neuves;
- Travaux de transformation;
- Actes et travaux de minime importance dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme

Les actes et travaux qui ne visent qu'au maintien de la construction existante, sans y apporter de modification de gabarit ou de l'implantation échappent au champ d'application du Titre I du RRU. C'est le cas, par exemple, d'actes et travaux tels que la réfection de la toiture ou l'entretien de la façade.

## Principes directeurs

Le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de la vie domine ce titre, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées.

En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines ;

Les règles relatives aux abords des constructions et, en particulier, aux zones de recul, participent également de cette volonté de préservation de la qualité de vie : encouragement des plantations et de la verdure, limitation des parkings en zone de recul,...

Certaines mesures visent à préserver l'esthétique des façades (intégration des tuyaux de descentes d'eaux pluviales, des fils et câbles divers, interdiction des rez-de-chaussée aveugles,...), sans toutefois entraver la créativité des architectes par des normes trop contraignantes ;

D'autres dispositions visent à lutter contre le développement de véritables chancres au niveau

des étages, dus à l'abandon des logements situés au-dessus de rez-de-chaussée affectés à une activité non résidentielle: le Titre I impose, dans ce but, un accès distinct vers les étages dans le cas de la construction ou de l'aménagement d'un rez-de-chaussée commercial, sauf exceptions ;

Certaines problématiques font l'objet de prescriptions nouvelles. C'est le cas des toitures vertes ou des panneaux solaires, pour lesquelles des normes nouvelles sont édictées dans le Titre I. D'autres thématiques ne sont pas reprises dans le RRU, telles les normes d'éco-construction par exemple, dans la mesure où elles relèvent de techniques de constructions en constante évolution et ne peuvent trouver place dans un règlement d'urbanisme. Pour ces autres thématiques, les normes techniques à respecter font l'objet d'autres textes normatifs ou règles techniques précises.

# CHAPITRE 1 GENERALITES

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

§ 1. Le présent titre s'applique à l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 2. Le présent titre s'applique :

1° aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 98, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

### Extrait du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

« Art. 98 § 1<sup>er</sup>. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes ;

par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;

2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien ; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas les volumes de la construction existante ;

3° démolir une construction ;

4° reconstruire ;

5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ... ;

2° aux actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme, visés à l'article 98, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

L'article 98 §2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire indique que « le Gouvernement peut arrêter la liste des travaux et actes qui, en raison de leur minime importance, ne requièrent pas un permis. Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement. »

La liste des actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme a été fixée par le Gouvernement au sein de l' « Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission Royale des Monuments et des Sites ou de l'intervention d'un architecte. »

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

§ 3. Les articles 3 à 8 du présent titre ne s'appliquent pas aux actes et travaux relatifs à une construction existante dans la mesure où ceux-ci visent au maintien de cette construction et n'apportent pas de modification de gabarit ou d'implantation.

Pour rappel, le Titre I ne sera pas applicable aux actes et travaux visant la modification de la destination d'un bien s'ils n'apportent pas de modification au gabarit ou à l'implantation. Par destination d'un bien il faut comprendre la destination indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol (CoBAT, article 98 §1<sup>er</sup>, 5°, b).

## ARTICLE 2 DEFINITIONS

Au sens du présent titre, on entend par :

**1. abords** : zone contiguë à la construction et comprenant :

- a) la zone de recul,
- b) la zone de retrait latéral, s'il échet,
- c) la zone de cours et jardins ;

**2. annexe contiguë** : construction présentant un caractère accessoire par rapport à la construction principale, totalement ou partiellement en contact avec celle-ci ;

**3. alignement** : limite entre la voie publique et les propriétés riveraines ;

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

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

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

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

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



Auvent.

**9. construction isolée** : construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne,

**10. construction voisine** : construction située sur le terrain jouxtant le terrain concerné ;

**11. étage technique** : partie d'étage en recul utilisé pour abriter des installations techniques et non habitable ou non utilisable pour la fonction principale de la construction ;

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

**13. front de bâtisse** : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement ;

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

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

**16. lucarne** : ouvrage construit en saillie sur le plan d'une toiture inclinée permettant la ventilation et l'éclairage par des ouvertures disposées dans un plan vertical ;

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

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

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

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



Etage technique.



Façade pignon.



Front de bâtisse implanté à l'alignement.



Lucarne.



Oriel.

**21. surface perméable** : surface qui permet le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol ;

**22. terrain** : parcelle ou ensemble de parcelles contiguës, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire ;

**23. terrain d'angle** : terrain se trouvant à l'intersection de plusieurs voies publiques ;

**24. terrain voisin** : le ou les deux terrains contigus au terrain considéré, situés, par rapport à la voie publique, de part et d'autre de celui-ci ;

**25. zone de recul** : partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse ;

**26. zone de cours et jardins** : partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral.

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

# CHAPITRE 2 IMPLANTATION ET GABARIT

## Section 1 :

### Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté

#### ARTICLE 3 IMPLANTATION

§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. (Fig.1A et 1B)

§ 2. Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé. (Fig. 2A ; 2B ; 2C) (Fig. 3A ; 3B ; 3C)

#### ARTICLE 4 PROFONDEUR

§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ; (Fig. 4A ; 4B)

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)

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

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

Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig.5B)

c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine. (Fig. 5C)



Fig. 1A : implantation à l'alignement.

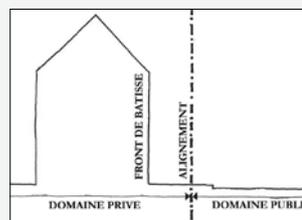


Fig. 1B : implantation au front de bâtisse.

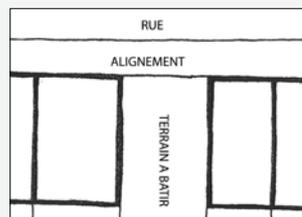


Fig. 2A : situation existante.

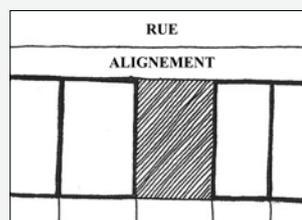


Fig. 2B : projet conforme.

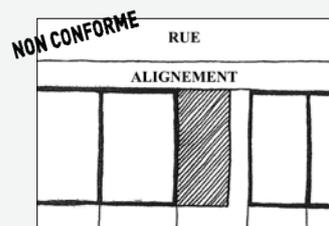


Fig. 2C : projet non conforme car la construction voisine n'est pas implantée en retrait par rapport à la limite mitoyenne de la parcelle.

d) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs des profils mitoyens de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique. (Fig. 5D)

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

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

Une couche de terre arable de 0,60 mètres est nécessaire pour pouvoir assurer la plantation d'une végétation diversifiée et bien développée au-dessus des constructions en sous-sol.

§ 3. Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et § 2 du présent article. (Fig. 5E)

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

Seuls les croquis en annexe sont réglementaires.

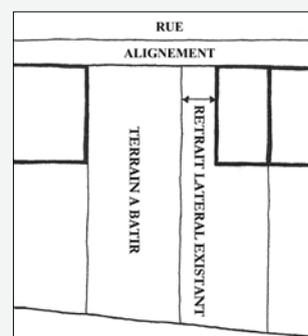


Fig. 3A : situation existante.

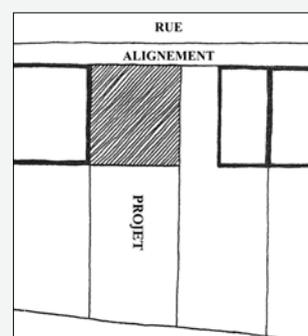


Fig. 3B : projet conforme d'une construction implantée contre la limite mitoyenne.

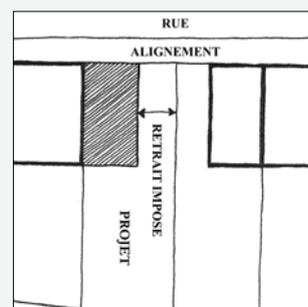


Fig. 3C : projet conforme d'une construction implantée avec retrait latéral imposé.

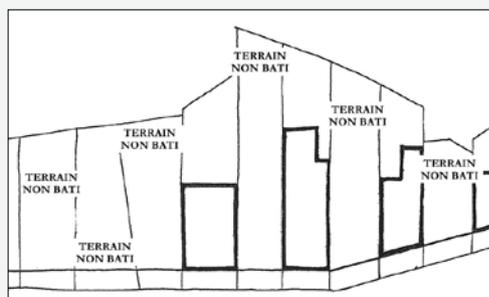


Fig. 4A : situation existante en plan.

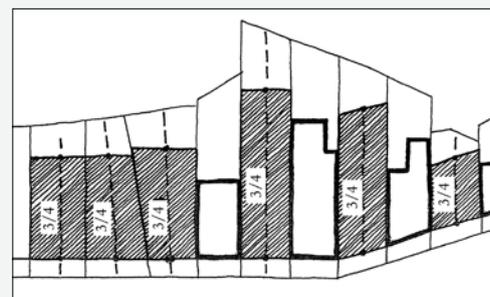


Fig. 4B : définition de la zone bâissable (art. 4, § 1<sup>er</sup>, 1°).

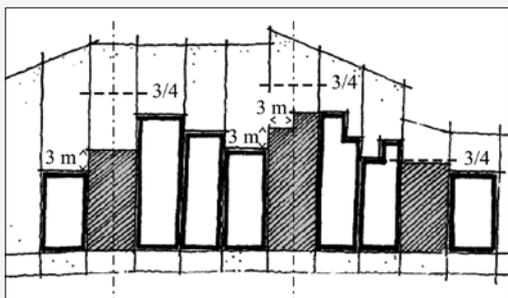


Fig. 5A : profondeur maximale de la zone bâissable lorsque les deux terrains sont bâtis (art. 4, § 1<sup>er</sup>, 2° a).

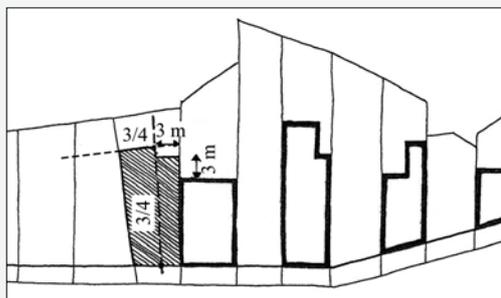


Fig. 5B : profondeur maximale de la zone bâissable lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti (art. 4, § 1<sup>er</sup>, 2° b).

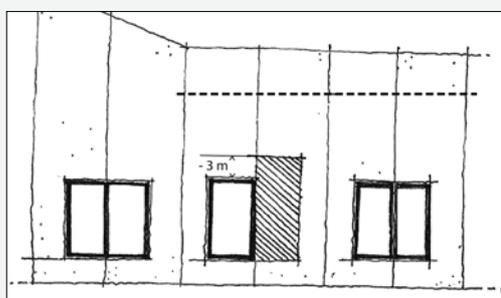


Fig. 5C : profondeur maximale de la zone bâissable dans le cas d'une construction de type trois façades (art. 4, § 1<sup>er</sup>, 2° c).

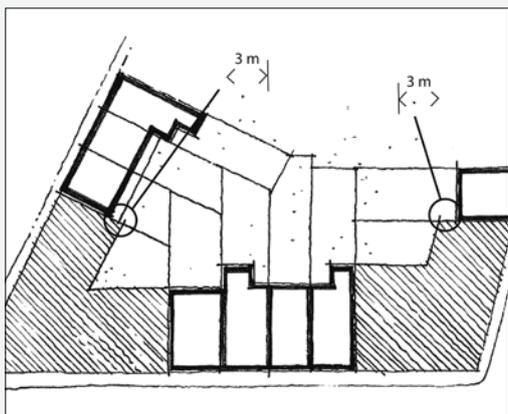


Fig. 5E : profondeur maximale de la construction mitoyenne sur un terrain d'angle (art. 4 § 3).

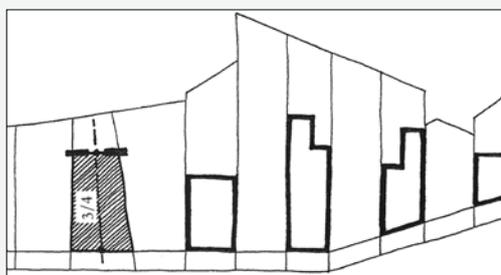


Fig. 5D : profondeur maximale de la zone bâissable lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti (art. 4, § 1<sup>er</sup>, 2° d).

## ARTICLE 5 HAUTEUR DE LA FAÇADE AVANT

§ 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade. (Fig. 6A ; 6B ; 6C)

La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :

1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;

2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.

Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.

§ 2. Sans préjudice de l'article 6, une façade - pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée.

## ARTICLE 6 LA TOITURE

§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes :

1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B)

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)

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

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

Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées



Fig. 6A : intersection du plan de façade et du plan de toiture – cas d'une construction avec toiture à versants.

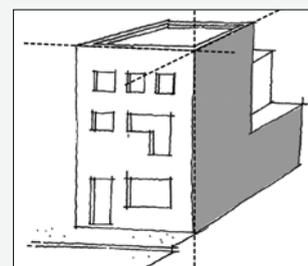


Fig. 6B : intersection du plan de façade et du plan de toiture – cas d'une construction avec toiture plate.

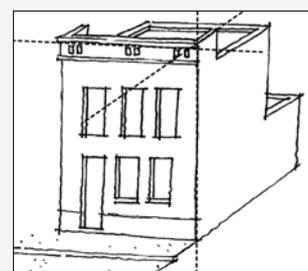


Fig. 6C : intersection du plan de façade et du plan de toiture – cas d'une construction avec toiture plate comportant des murs acrotères.

dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique.

Lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, les deux conditions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne s'appliquent pas. Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot.

Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.

Lorsque la rue est en pente, il est tenu compte des différences de hauteur résultant du dénivelé du sol. (Fig. 9A ; 9B)

Les croquis repris en annexe 1 du présent titre illustrent le présent paragraphe.

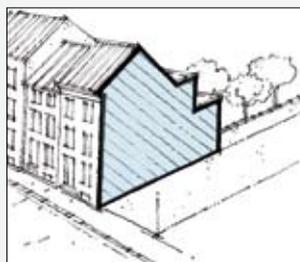


Fig. 7A : profil mitoyen.

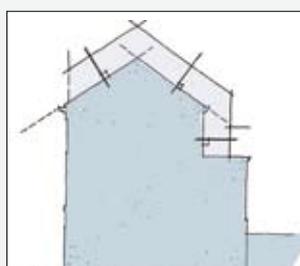


Fig. 7B : mesures prises perpendiculairement.

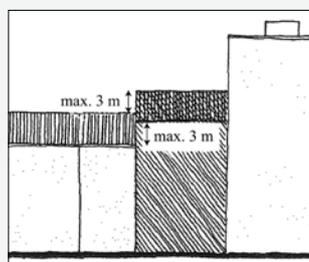


Fig. 8A : projet conforme : la façade avant et la toiture ne dépassent pas de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas et ne dépassent pas le profil mitoyen le plus haut.

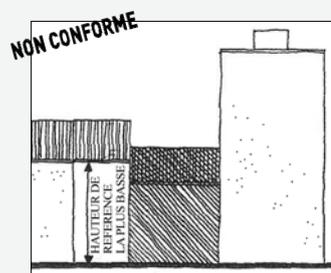


Fig. 8B : projet non conforme : la hauteur de la façade avant est inférieure à la hauteur de référence la plus basse.

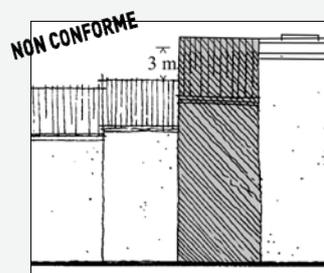


Fig. 8C : projet non conforme : la façade avant et la toiture dépassent de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas, sans pour autant dépasser le profil mitoyen le plus haut.

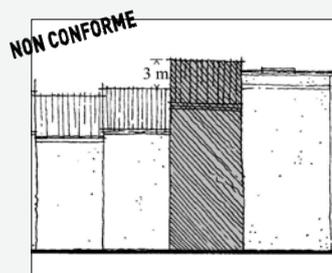


Fig. 8D : projet non conforme : la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut, alors qu'elle ne dépasse pas de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas.

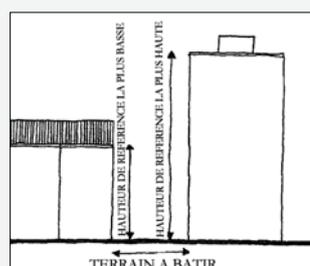


Fig. 9A : détermination des hauteurs de référence en terrain plat.

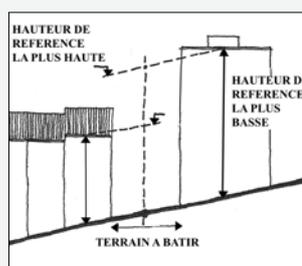


Fig. 9B : détermination des hauteurs de référence en terrain en pente.

**Etapes à suivre :**

1. Déterminer les deux constructions de référence : ce sont soit les constructions voisines, soit à défaut les deux constructions les plus proches situées chacune de part et d'autre du terrain considéré, dans la rue ou, à défaut, sur le pourtour de l'îlot.
2. Déterminer les profondeurs potentielles suivant les prescriptions de l'article 4.
3. Déterminer la hauteur de la façade avant suivant les règles édictées à l'article 5.
4. Déterminer la hauteur de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës suivant les règles édictées à l'article 6.

§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture. (Fig. 10A)

Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère. (Fig. 10B)

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.



Fig. 10A : toiture non conforme : l'étage technique n'est pas intégré dans la toiture.



Fig. 10B : antenne de téléphonie mobile non conforme car dépassant de plus de 4 mètres la toiture de l'immeuble.

## Section 2 :

### Implantation et gabarit des constructions isolées

#### ARTICLE 7 IMPLANTATION

§ 1. Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

L'appréciation de la distance appropriée est le fait des autorités qui délivrent le permis d'urbanisme. Cette appréciation est faite sur base de critères liés au bon aménagement des lieux.

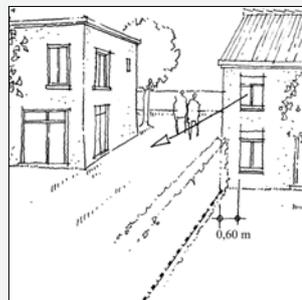
Ce paragraphe ne contient pas de dispositions relatives à des distances minimales à respecter par rapport aux constructions voisines. Les règles imposées par le Code Civil restent néanmoins d'application :

- Dans le cas d'une vue oblique : respect d'une distance minimale de 0,60 mètres par rapport aux limites de parcelles ;
- Dans le cas d'une vue droite : respect d'une distance minimale de 1,90 mètres par rapport aux limites de la parcelle.

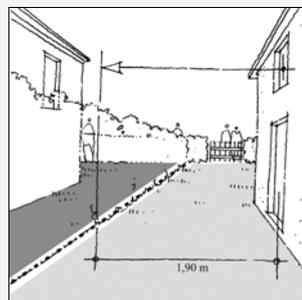
Article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage. »

Article 679 du Code Civil : « On ne peut avoir de vues par côté ou oblique sur le même héritage s'il n'y a six décimètres de distance. »

Article 680 du Code Civil : « La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »



Code civil : vues obliques.



Code civil : vues droites.

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction isolée doit être déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13.

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

## ARTICLE 8 HAUTEUR

§ 1. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.

§ 2. Le profil de la toiture peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.

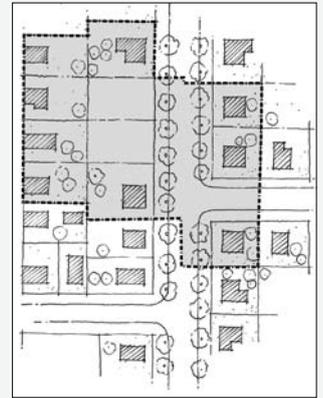
La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. La hauteur des constructions visée au § 1<sup>er</sup> comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture.

Seules les souches de cheminée ou de ventilation et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction.



Exemple de périmètre représentant les « constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ».

## CHAPITRE 3 REZ-DE-CHAUSSÉE, FAÇADES

### ARTICLE 9 REZ-DE-CHAUSSEE

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

L'objectif de la prescription est d'imposer le maintien d'un accès aux étages supérieurs des constructions dont le rez est occupé par une autre fonction que le logement. Cette obligation est une garantie nécessaire de l'utilisation des étages et de la potentialité d'une affectation distincte des étages.

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

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

Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits.



Rez-de-chaussée non conforme car comportant moins de 20% de baies ou autres ouvertures.

### ARTICLE 10 ELEMENTS EN SAILLIE SUR LA FAÇADE À RUE

§ 1. Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.

Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au delà.

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

Les antennes paraboliques sont interdites en façade à rue.

Les auvents et marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 2, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,50 mètres du niveau du trottoir.



Situation non conforme : évacuation de gaz brûlés en façade avant.



Situation non conforme : antennes paraboliques disposées sur la façade à rue.

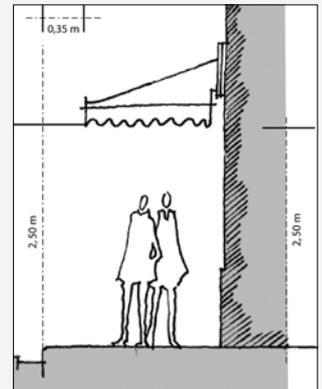
Les auvents et marquises en position ouverte respectent un retrait d'au moins 0,35 m depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la voie carrossable, pour permettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison.

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

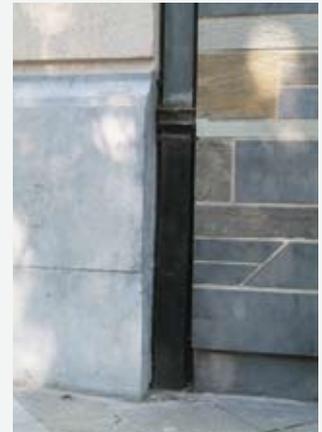
§ 2. L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade.

§ 3. Dans les constructions neuves, lorsque le front de bâtisse est situé à l'alignement, les tuyaux de descente des eaux pluviales sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.

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



Auvent en position ouverte respectant un retrait de 0,35 mètre depuis la bordure extérieure du trottoir.



Descente d'eau de pluie intégrée dans l'épaisseur de la façade.



Descente d'eau de pluie apparente munie d'une souche pluviale de 1 mètre de haut minimum.

## CHAPITRE 4 ABORDS

### ARTICLE 11 AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DES ZONES DE REcul

§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.

La zone de recul est régulièrement entretenue.



Zone de recul : situation conforme.



Situation non conforme : zone de recul aménagée en zone de stationnement et recouverte de matériaux imperméables.

### ARTICLE 12 AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATÉRAL

L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.



Zone de retrait latéral : situation conforme.



Zone de retrait latéral : situation non conforme.

### ARTICLE 13 MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMÉABLE

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

Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.

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

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées.



Toiture verdurisée.

Les toitures plates visées à l'article 13 concernent toutes les toitures plates : tant celles des bâtiments principaux que des annexes.

Les toitures accessibles concernées par la présente prescription sont celles qui sont aménagées à des fins de séjour. Toutes les autres toitures de plus de 100 m<sup>2</sup> accessibles uniquement pour des raisons techniques sont soumises à l'imposition de verdurisation prescrite à l'article 13.

L'accessibilité partielle d'une toiture plate ne dispense pas d'un aménagement verdurisé de la partie non accessible de celle-ci.

#### ARTICLE 14 **CLOTURE DU TERRAIN NON BÂTI**

§ 1. Le terrain non bâti contigu à une voie publique et qui, soit est entouré de terrains bâtis, soit se situe dans un îlot dans lequel la surface des terrains bâtis occupe plus des trois quarts de la surface de l'îlot, est fermé à l'alignement ou au front de bâtisse par une clôture qui réunit les conditions suivantes :

- 1° être solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité ;
- 2° avoir au minimum 2 mètres de hauteur ;
- 3° présenter un relief dissuadant l'affichage ;
- 4° ne pas présenter un danger pour les passants ;
- 5° être munie d'une porte d'accès s'ouvrant vers le terrain.

L'obligation de clôture n'est pas applicable aux terrains non bâtis aménagés en espace accessible au public.

§ 2. La clôture est régulièrement entretenue.



Clôture conforme.



Clôture non conforme.

## CHAPITRE 5 RACCORDEMENTS

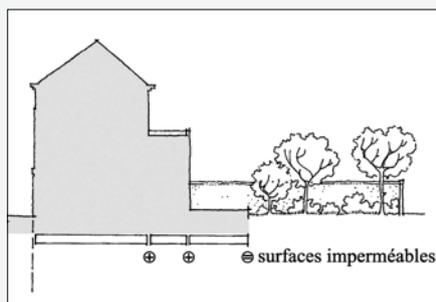
### ARTICLE 15 RACCORDEMENT DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de nouvelles constructions, le raccordement, notamment aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution, à l'eau, au gaz et aux égouts ainsi que le passage des câbles ou tuyaux destinés à ceux-ci sont réalisés de manière non apparente.

Lorsque le respect de l'alinéa 1<sup>er</sup> est techniquement impossible, le raccordement peut se faire par l'intermédiaire de tubages en attente intégrés dans la structure et faisant partie de la construction.

### ARTICLE 16 COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public. Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m<sup>2</sup> de surface de toitures en projection horizontale.



Calcul des dimensions minimales de la citerne en fonction de la surface des toitures.

## CHAPITRE 6 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

### ARTICLE 17 **CONFORMITÉ D'UN PROJET AU PRÉSENT RÉGLEMENT**

La conformité d'un projet de construction au présent règlement ne préjuge pas de sa conformité au bon aménagement des lieux et de sa conformité aux autres lois et règlements en vigueur.

### ARTICLE 18 **APPLICATION DANS LE TEMPS**

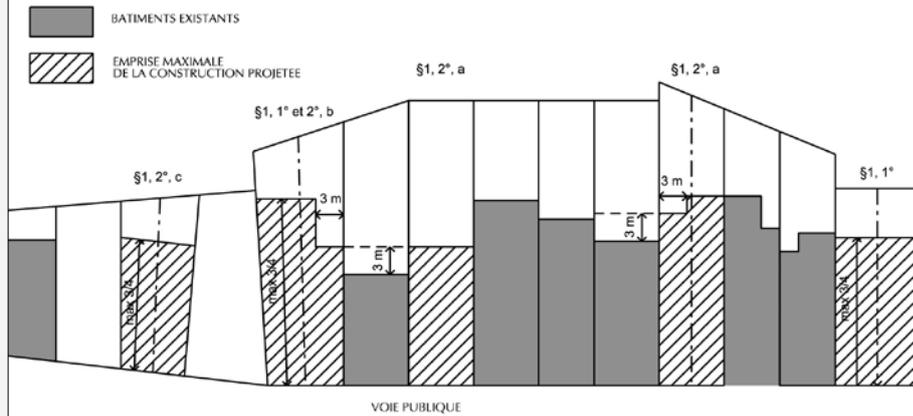
Le présent titre s'applique aux demandes de permis et de certificats d'urbanisme qui sont introduites après son entrée en vigueur.

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

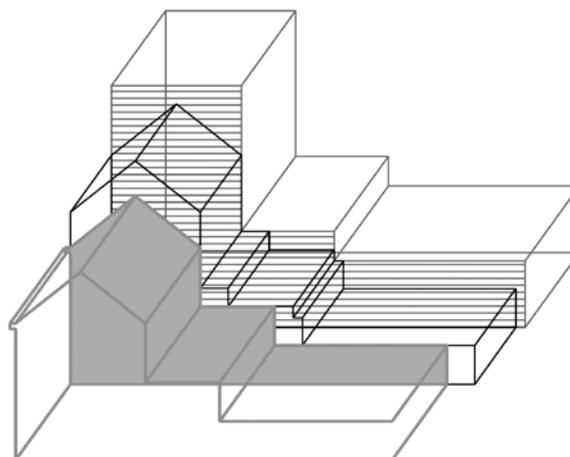
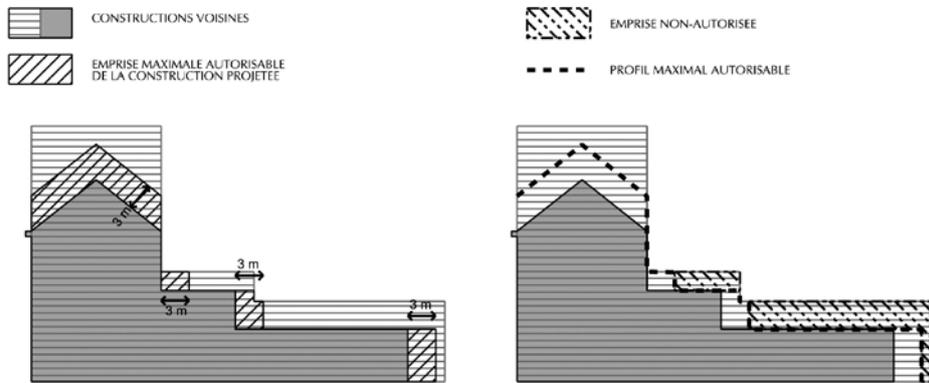
Le RRU a été publié au Moniteur belge du 19.12.2006 et est entré en vigueur en date du 03.01.2007.



**ARTICLE 4 §1  
PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS  
REZ-DE-CHAUSSEE**



**ARTICLE 4 §1, ARTICLE 6 §1  
PROFONDEUR ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS  
PROFIL MITOYEN**



**ARTICLE 4 §1, ARTICLE 6 §1  
PROFONDEUR ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS  
PROFIL MITOYEN**



CONSTRUCTIONS VOISINES



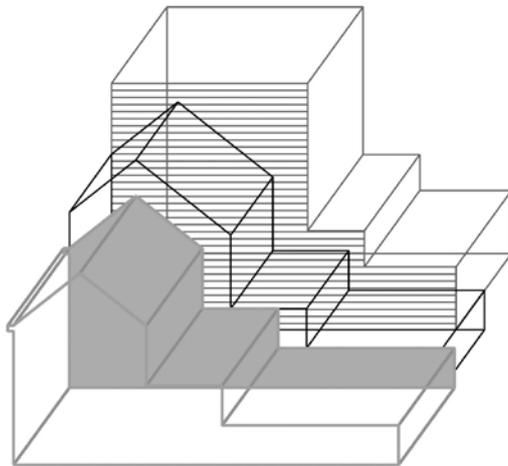
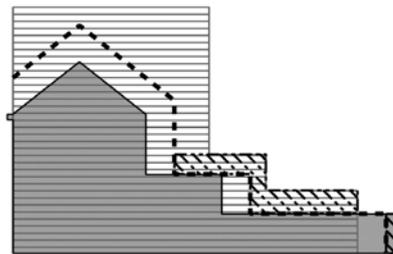
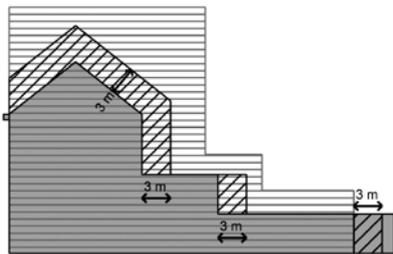
EMPRISE MAXIMALE AUTORISABLE  
DE LA CONSTRUCTION PROJETEE



EMPRISE NON-AUTORISEE



PROFIL MAXIMAL AUTORISABLE





---

**Editeur responsable :** Jacques Van Grimbergen

Directeur général de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

**Graphisme :** Tarmak

**Photographie :** Marcel Vanhulst

**Dépôt légal :** D/2007/9210/1



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement**

CCN, rue du Progrès 80, bte 1  
1035 Bruxelles

Pour plus d'informations :  
[www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)