

TITRE I : CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

TITEL I : KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN EN HUN NAASTE OMGEVING

GÉNÉRALITÉS

Thématiques à développer et à privilégier

Un réclamant (une commune) considère que le RRU doit :

Favoriser le maintien du bâti plutôt que sa démolition/reconstruction ;

Inciter à la récupération des structures existantes ;

Favoriser des nouvelles constructions polyvalentes afin de faciliter la reconversion des bâtiments ;

Encourager l'utilisation de matériaux naturels et isolants ;

Favoriser la ventilation naturelle des bureaux et décourager les systèmes de refroidissement d'air.

Un réclamant demande d'intégrer dans le Titre I la directive européenne relative aux performances énergétiques des bâtiments.

La CRD est d'avis qu'un règlement d'urbanisme régional doit établir des normes générales applicables à l'ensemble de la Région et à ce titre, s'attacher aux éléments essentiels permettant de déterminer les grandes règles d'implantation et de gabarit, à charge des règlements communaux d'édicter des règles plus précises qui répondent aux spécificités du territoire communal.

Un règlement régional ne peut entrer dans des détails d'utilisation de matériaux et de techniques particulières de construction. Ces matières dépassent l'objectif du règlement qui est de régler les questions d'aménagement du territoire et risquent de rendre le règlement

ALGEMEEN

Uit te werken sleutelthema's

Een reclamant (een gemeente) oordeelt dat de GSV:

Het behoud van de bebouwing moet bevorderen, eerder dan de afbraak/heropbouw ervan;

Moet aanzetten tot het hergebruik van de bestaande structuren ;

Nieuwe polyvalente bouwwerken moet stimuleren om de reconversie van gebouwen te vergemakkelijken ;

Het gebruik van natuurlijke isolatiematerialen moet aanmoedigen ;

De natuurlijke ventilatie van kantoren moet aanmoedigen en klimaatregelingssystemen moet ontmoedigen ;

Een reclamant vraagt de opname in Titel I van de Europese richtlijn voor de energieprestaties van gebouwen.

De GOC is van mening dat een gewestelijke stedenbouwkundige verordening algemene normen moet voorschrijven die van toepassing zijn op het volledige gewest en dat zo'n verordening zich daarom moet toespitsen op de essentiële elementen die toelaten de grote liggings- en bouwprofiellijnen te bepalen; het is dan aan de gemeentelijke verordeningen om preciezere regels op te stellen in overeenstemming met de eigenheden van het gemeentelijk grondgebied.

Een gewestelijke verordening kan niet in detail treden m.b.t. het gebruik van materialen en bijzondere bouwtechnieken. Deze materies overstijgen de opzet van de verordening, namelijk het bepalen van regels m.b.t. ruimtelijke ordening, en zouden de verordening

**Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477
(9 février 2006)**

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs
abords

**Advies van de GOC over het ontwerp van GSV
(9 Februari 2006)**

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun
naaste omgeving

rapidement caduc du fait de l'évolution permanente des techniques de construction. Ces aspects techniques doivent faire l'objet d'autres textes légaux ou de recommandations. Ces textes peuvent encourager l'utilisation des techniques les plus appropriées pour rencontrer les objectifs de développement durable dans la construction.

Un réclamant regrette que le projet de RRU n'encourage pas l'architecture bioclimatique.

Le RRU pourrait comporter des prescriptions relatives à l'orientation du bâtiment, à la disposition des pièces et à l'emplacement des ouvertures en fonction des principes de l'architecture bio-climatique.

La CRD estime que ces éléments sont trop précis pour être abordés au sein d'un règlement régional d'urbanisme. Ils ne pourraient, de plus, pas être appliqués à l'ensemble de la région bruxelloise. Ces aspects doivent plutôt faire l'objet d'une étude générale du bâtiment..

Plusieurs réclamants estiment que les croquis joints ne sont pas toujours d'une grande clarté et que le RRU devrait être illustré par des croquis supplémentaires.

La CRD demande que les croquis soient vérifiés et clarifiés le cas échéant.

Un réclamant demande que le RRU interdise la construction en zone inondable.

La CRD considère que cette question doit être abordée au sein d'une étude globale réalisée sur l'ensemble de la région, visant à déterminer les zones inondables et les mesures à prendre dans ces zones.

Elle relève en effet que l'interdiction de construire n'est pas la seule réponse à apporter à ce problème. D'autres aspects doivent être analysés, comme l'augmentation des performances des systèmes d'égouttage et de récolte des eaux par exemple.

al snel achterhaald maken, omwille van de voortdurende evolutie van bouwtechnieken.

Deze technische aspecten moeten het voorwerp uitmaken van andere wetteksten of aanbevelingen. Die teksten kunnen de toepassing van de meest aangewezen technieken aanmoedigen met het oog op een duurzame ontwikkeling in de bouw.

Een reclamant betreurt dat het ontwerp van de GSV geen stimulans voorziet voor de bioklimaatarchitectuur.

De GSV zou voorschriften kunnen bevatten met betrekking tot de oriëntering van het gebouw, de indeling en de plaats van openingen in overeenstemming met de principes van de bioklimaatarchitectuur.

De GOC meent dat deze elementen te specifiek zijn voor behandeling in een gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Ze zouden bovendien niet van toepassing zijn op het volledige Brusselse Gewest. Deze aspecten moeten eerder worden opgenomen in een algemene studie van het gebouw.

Verscheidene reclamanten zijn van oordeel dat de bijgevoegde schetsen niet altijd even duidelijk zijn en dat de GSV moet worden verduidelijkt met bijkomende schetsen.

De GOC vraagt dat de schetsen zouden worden nagekeken en eventueel verduidelijkt.

Een reclamant vraagt dat de GSV het bouwen in een overstromingsgebied zou verbieden.

De GOC vindt dat dit punt moet worden opgenomen in een globale studie die betrekking heeft op het volledige gewest, met het oog op de bepaling van de overstromingsgebieden en de maatregelen die in deze gebieden moeten worden genomen.

Ze haalt aan dat een bouwverbod niet de enige mogelijke oplossing is voor dit probleem: ook andere aspecten moeten worden geanalyseerd, zoals een optimalisering van de afwateringsystemen en de opvang van

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

regenwater.

Questions d'ordre juridique

Plusieurs réclamants (dont des communes) se demandent sur quelle situation se baser pour déterminer les profils : la situation existante de fait ou de droit.

Ces réclamant se demandent en effet s'il faut tenir compte des constructions voisines, alors que certaines annexes ont parfois été construites dans l'illégalité.

La CRD relève que cette question soulève le problème des infractions qui est complexe et difficile à gérer. Elle pense toutefois que les situations infractionnelles ne peuvent pas être prises comme situations de référence lors d'une demande de permis d'urbanisme. Les communes et la région doivent prendre en compte la situation existante de droit.

Un réclamant (une commune) se demande quelles règles appliquer dans les situations non décrites par le RRU.

Un autre réclamant (commune) relève que les dispositions du RRU sont perçues comme limites maximales.

L'argument du bon aménagement des lieux devrait être très rarement évoqué car il peut sembler arbitraire au demandeur, surtout s'il ne déroge pas aux prescriptions importantes du règlement.

La CRD considère que le RRU ne peut pas envisager tous les cas de figure. Il émet des règles générales qui peuvent être modulées par des règlements zonés ou des règlements communaux.

Article 1^{er} : champ d'application

§2

Un réclamant (une commune) demande

Juridische knelpunten

Verscheidene reclamanten (waaronder gemeenten) vragen zich af welke toestand als basis moet dienen voor de bepaling van de profielen: de bestaande feitelijke toestand of de rechtstoestand.

Deze reclamanten vragen zich inderdaad af of er rekening moet worden gehouden met de aangrenzende bouwwerken, hoewel sommige bijgebouwen onwettig werden opgetrokken.

De GOC wijst erop dat deze kwestie te maken heeft met het probleem van de bouwvoertredingen, een complexe en moeilijk te beheren materie. Ze meent echter dat de overtredingstoestand niet als referentietoestand kan worden gebruikt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. De gemeenten en het gewest moeten wel degelijk rekening houden met de bestaande rechtstoestand.

Een reclamant (een gemeente) vraagt zich af welke regels moeten worden toegepast in de situaties die niet in de GSV worden beschreven.

Een andere reclamant (gemeente) haalt aan dat de bepalingen van de GSV worden gezien als bovengrenzen.

Het argument van de goede inrichting van de plaats zou maar zelden worden aangehaald vermits dit eerder arbitrair kan overkomen op de aanvrager, vooral indien deze niet afwijkt van de kernvoorschriften van de verordening.

De GOC is van mening dat de GSV niet alle situaties kan voorzien. De GSV schrijft algemene regels voor die verder kunnen worden verfijnd via zonale verordeningen of gemeentelijke verordeningen.

Artikel 1 : Toepassingsgebied

§2

Een reclamant (een gemeente) vraagt om het

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

d'étendre le champ d'application aux actes et travaux dont l'exécution nécessite un permis d'urbanisme imposé par un règlement d'urbanisme.

Un réclamant demande s'il ne faut pas également faire référence – à l'alinéa 1^o - à l'article 98, § 1^{er}, alinéa 2 du CoBAT.

Un réclamant (une commune) pense qu'il faut également faire référence à l'article 96 du CoBAT. D'autres actes et travaux peuvent en effet exister en dehors de l'article 98.

La CRD relève qu'il faut faire référence dans le champ d'application à l'article 98, § 3 du CoBAT relatif aux actes et travaux pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution.

Un réclamant (une commune) se demande pourquoi il faut limiter aux articles 3 à 8 les articles qui 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.

Des réclamants (dont deux communes) demandent d'ajouter dans le dernier alinéa du § 2 l'affectation : « n'apportent pas de modification de gabarit, d'implantation ni d'affectation. »

La CRD rappelle que ces articles déterminent les règles d'implantation et de gabarit des immeubles. Si aucune modification du volume de la construction n'est prévue, ces articles n'auront pas à s'appliquer.

Ainsi, si une demande de permis d'urbanisme ne vise qu'au changement d'affectation, il n'y aura pas lieu de les appliquer.

La CRD demande de maintenir le texte du projet de RRU.

toepassingsgebied uit te breiden naar de handelingen en werken waarvan de uitvoering een stedenbouwkundige vergunning vereist, opgelegd door een stedenbouwkundige verordening.

Een reclamant vraagt of in alinea 1 ook niet moet worden verwezen naar artikel 98, §1, alinea 2 van het BWRO.

Een reclamant (een gemeente) meent dat er ook moet worden verwezen naar artikel 96 van het BWRO. Er kunnen immers andere handelingen en werken bestaan buiten artikel 98.

De GOC wijst erop dat er in het Toepassingsgebied moet worden verwezen naar artikel 98, § 3 van het BWRO betreffende de handelingen en werken waarvoor een stedenbouwkundige verordening een vergunning voorschrijft voor de uitvoering ervan.

Een reclamant (een gemeente) vraagt zich af waarom de artikels die niet van toepassing zijn op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk als zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en als zij de bouwhoogte of de ligging ervan niet wijzigen, worden beperkt tot de artikels 3 tot 8.

Sommige reclamanten (waaronder twee gemeenten) vragen om de laatste alinea van § 2 aan te vullen met de bestemming: « als zij de bouwhoogte, de ligging of de bestemming ervan niet wijzigen. »

De GOC wijst erop dat deze artikels de liggings- en bouwprofielvoorschriften bepalen voor gebouwen. Indien geen wijziging van het volume van het bouwwerk wordt voorzien, zullen deze artikels geen uitwerking hebben.

Wanneer een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dus enkel een bestemmingswijziging beoogt, dan is er geen reden om deze artikels toe te passen.

De GOC vraagt daarom het behoud van de tekst van het ontwerp van de GSV.

Un autre réclamant souhaite éviter une interprétation du gabarit comme étant celui du seul bâtiment principal. Il demande de parler de « modification de gabarit, d'implantation ou de volume bâti. »

La CRD estime qu'il n'est pas nécessaire de préciser ce que recouvrent l'implantation et le gabarit. Les prescriptions du RRU semblent suffisamment explicites et précisent par ailleurs, les éléments pris en compte (exemple : l'article 6 – toiture dispose que « la toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen ... de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions... »).

Un réclamant demande si les articles 9 et suivants s'appliquent aux travaux relatifs à une construction existante.

La CRD relève que tel est le cas. Le règlement spécifie les articles qui ne s'appliquent qu'aux constructions neuves. Elle rappelle toutefois que le RRU ne s'applique qu'en cas de travaux de transformation et à ces seuls travaux.

Le mécanisme de la dérogation permet, de plus, de déroger aux règles lorsqu'elles ne peuvent pas être appliquées.

La CRD rappelle, de plus, que les mesures particulières de publicité ne s'appliquent qu'aux dérogations portant sur le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions (CoBAT, article 153, §2, al. 2 et 3).

Modification majeure

Un réclamant (une commune) se demande pourquoi on ne parle plus de « modification majeure », alors que ces termes sont maintenus dans le Titre IV.

Un autre réclamant (une commune) demande

Een andere reclamant wenst te vermijden dat de bouwhoogte zou worden geïnterpreteerd als enkel en alleen de hoogte van het hoofdgebouw. Hij vraagt om eerder te spreken van « als zij de bouwhoogte, de ligging of het bebouwingsvolume niet wijzigen. »

De GOC meent dat het niet nodig is te preciseren wat de ligging en de bouwhoogte precies inhouden. De voorschriften van de GSV lijken voldoende expliciet te zijn en preciseren trouwens de elementen die in aanmerking worden genomen (bijvoorbeeld: artikel 6 – dak, schrijft voor dat « het dak niet hoger mag zijn dan het hoogste mandelig dakprofiel van het hoofdgebouw en de aangrenzende bijgebouwen... »).

Een reclamant vraagt of artikel 9 e.v. van toepassing zijn op werken aan een bestaand bouwwerk?

De GOC bevestigt dat dit inderdaad het geval is. De verordening vermeldt duidelijk die artikels die enkel van toepassing zijn op nieuwe bouwwerken. Ze herinnert er echter aan dat de GSV enkel en alleen van toepassing is in geval van veranderingswerken.

Het afwijkingsmechanisme laat bovendien toe om af te wijken van de regels wanneer deze niet kunnen worden toegepast.

De GOC wijst er bovendien op dat de speciale regelen van openbaarmaking enkel van toepassing zijn op afwijkingen die betrekking hebben op het volume, de ligging en de esthetiek van de bouwwerken (BWRO, artikel 153, §2, al. 2 en 3).

Ingrijpende wijziging

Een reclamant (een gemeente) vraagt zich af waarom er niet langer sprake is van een « ingrijpende wijziging », terwijl deze uitdrukking wel wordt behouden in Titel IV.

Een andere reclamant (een gemeente) vraagt dat

que l'on donne une même définition de la notion de « modification majeure » pour l'ensemble des titres du RRU.

Ce même réclamant approuve la définition qui en est faite à l'article 1^{er} § 2 du présent Titre.

Un autre réclamant estime que la rédaction actuelle du projet de RRU est dangereuse et risque de soumettre toute modification mineure d'implantation et de gabarit au respect des prescriptions 3 à 8.

Il souhaite que l'on réintroduise la notion de « modification majeure », couplée éventuellement à une application modulée en fonction de l'importance des travaux.

Un réclamant (une commune) apprécie la clarification apportée à la notion de modification majeure.

La CRD estime que le projet de RRU clarifie la situation et approuve la nouvelle rédaction du champ d'application. L'introduction de règles de superficie ou d'un autre paramètre pour qualifier l'importance des travaux ne ferait que complexifier l'interprétation du champ d'application du règlement, ce qui n'est pas souhaitable.

Article 2 : Définitions

Nouvelles définitions

Plusieurs réclamants (des communes) demandent l'ajout de nouvelles définitions :

Une définition relative à la toiture. Cela permettrait d'alléger le texte des articles où il est fait mention de la toiture du bâtiment principal et des annexes ;

La CRD est d'avis qu'il est préférable de maintenir le texte du projet de RRU qui est à son sens suffisamment clair.

Le rez-de-jardin ;
La construction accolée ;

eenzelfde definitie wordt gegeven aan het begrip « ingrijpende wijziging » doorheen alle titels van de GSV.

Diezelfde reclamant stemt in met de definitie die wordt gegeven in artikel 1, § 2 van deze Titel.

Een andere reclamant is van oordeel dat de huidige opstelling van het ontwerp van de GSV gevaarlijk is en iedere beperkte wijziging aan de ligging en bouwhoogte dreigt te onderwerpen aan de voorschriften 3 tot 8.

Hij wenst daarom de herinvoering van het begrip « ingrijpende wijziging », eventueel gekoppeld aan een aangepaste toepassing op basis van de omvang van de werken.

Een reclamant (een gemeente) waardeert de verduidelijking van het begrip « ingrijpende wijziging ».

De GOC vindt dat het ontwerp van de GSV de situatie opheldert en keurt de nieuwe formulering voor het Toepassingsgebied goed. De invoering van regels m.b.t. oppervlakte of een andere parameter voor het aangeven van de omvang van de werken, zou de interpretatie van het Toepassingsgebied van de verordening alleen maar bemoeilijken, wat uiteraard niet wenselijk is.

Artikel 2 : Definities

Nieuwe definities

Verscheidene reclamanten (gemeenten) vragen de toevoeging van nieuwe definities:

Een definitie m.b.t. het dak. Deze zou een verlichting van de tekst toelaten in de artikels waarin het dak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen wordt vermeld;

De GOC is van oordeel dat het beter is om de tekst van het ontwerp van de GSV te behouden, die op dat vlak voldoende duidelijk lijkt te zijn.

Het gelijkvloers met de tuin;
De tegengeplaatste constructie;

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477
(9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV
(9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

Le plan de façade : termes utilisés dans l'article 5.

La CRD rejette les propositions des réclamants et estime que ces notions relèvent du sens commun.

L'emprise, de manière à mieux définir un taux de superficie de terrain à maintenir en pleine-terre ;

La CRD estime que les prescriptions du projet de RRU sont suffisamment claires. D'autres spécificités n'apporteraient que des difficultés d'interprétation.

La pleine terre, comme zone libre de toute construction en sous-sol.

La CRD estime également qu'il serait utile de définir la « pleine terre » et propose le texte suivant : « zone libre de toute construction, y compris en sous-sol. »

3. Alignement

Un réclamant (une commune) propose une nouvelle définition de l'alignement : « tracé qui définit l'assiette d'une voirie existante ou future et qui constitue généralement la limite entre la voie publique et les propriétés privées ou publiques. »

La CRD rejette la proposition. Elle suggère de modifier la définition en faisant mention des « propriétés riveraines » plutôt que des « propriétés privées ou publiques. »

4. Antenne

Un réclamant demande de remplacer dans cette définition les termes « antennes de téléphonie mobile » par « antennes de téléphonie mobile comprenant des antennes et des équipements techniques annexes. »

Cela permettrait aux équipements techniques annexes de dépasser le gabarit de la toiture de 4

Het gevelvlak: term gebruikt in artikel 5.

De GOC verwerpt de voorstellen van de reclamanten en meent dat deze begrippen steunen op het gezond verstand.

Het in beslag genomen terrein, voor een betere bepaling van de te behouden vollegrondoppervlakte

De GOC vindt dat deze voorschriften van het ontwerp van de GSV voldoende duidelijk zijn. Verdere specificaties zouden de interpretatie alleen maar bemoeilijken.

Volle grond, als een gebied zonder ondergrondse bouwwerken.

De GOC is ook overtuigd van het nut van een definitie van « volle grond » en stelt de volgende tekst voor : « een gebied vrij van enig bouwwerk, ook ondergronds. »

3. Rooilijn

Een reclamant (een gemeente) stelt een nieuwe definitie voor rooilijn voor: « lijn die de aardebaan van een bestaande of toekomstige weg bepaalt en die algemeen de grens vormt tussen de openbare weg en de private of openbare eigendommen. »

De GOC verwerpt dit voorstel. Ze stelt voor om de definitie te wijzigen met verwijzing naar de "naastliggende eigendommen" in plaats van "private of openbare eigendommen".

4. Antenne

Een reclamant vraagt om in deze definitie de termen « antennes voor mobiele telefonie » te vervangen door « antennes voor mobiele telefonie met inbegrip van de antennes en de bijbehorende technische uitrustingen. »

Dit laat toe dat de bijbehorende technische uitrustingen de dakhoogte van 4 meter zouden

mètres, comme c'est le cas pour les antennes. (article 6, §3, al.3).

La CRD ne partage pas la proposition du réclamant. Cela aurait une incidence trop importante sur la portée de l'article 6, §3. Elle ne souhaite pas que cette prescription s'applique aux équipements techniques annexes.

5. Auvent ou marquise

Un réclamant estime que la définition des auvent et marquise est trop restrictive.

La CRD le pense également : un auvent ou une marquise peut occuper l'entièreté d'une façade. Elle propose la modification de la définition comme suit : « toiture fixe ou mobile en saillie sur la façade d'une construction. »

7. Construction en mitoyenneté

Un réclamant (une commune) estime que cette définition manque de clarté pour le citoyen. Il demande de préciser qu'il s'agit d'une « constructions comportant au minimum deux murs ... »

La CRD pense qu'il ne faut pas modifier la définition du projet de RRU. En effet, une construction mitoyenne peut avoir trois façades.

8. Construction d'about

Un réclamant (une commune) demande de modifier la définition comme suit : « mur pignon établi sur la limite mitoyenne », tout en précisant qu'il s'agit d'un immeuble trois façades.

overstijgen, zoals het geval is voor de antennes. (artikel 6, §3, al.3).

De GOC schaart zich niet achter het voorstel van de reclamant. Dit zou een te grote uitwerking hebben op de draagwijdte van artikel 6, §3. Ze wenst niet dat dit voorschrift van toepassing zou zijn op de bijbehorende technische uitrustingen.

5. Luifel of afdak

Een reclamant is van oordeel dat de definitie van de luifel of het afdak te beperkend is.

De GOC is dezelfde mening toegedaan: een luifel of een afdak kan een volledige gevel overspannen. Ze stelt voor om de definitie als volgt te wijzigen: « vast of mobiel dak dat uitspringt ten opzichte van de gevel van een bouwwerk. »

7. Mandelig bouwwerk

Een reclamant (een gemeente) meent dat deze definitie onvoldoende duidelijk is voor de burger. Hij vraagt om aan te geven dat het gaat om een « bouwwerk met minstens twee muren ... »

De GOC meent dat de definitie in het ontwerp van de GSV niet moet worden aangepast. Een mandelig bouwwerk kan immers drie gevels hebben.

8. Driegevelbouwwerk

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de definitie als volgt te wijzigen: « topgevel opgetrokken op de mandelige grens », waarbij wordt aangegeven dat het gaat om een driegevelgebouw.

La CRD estime que cette définition peut être retirée car cette notion n'est pas utilisée dans le RRU.

9. Construction hors-sol

Un réclamant (une commune) suggère de parler de « partie de la construction visible à partir du niveau naturel du sol (niveau avant construction), à l'exclusion des terrasses et autres revêtements imperméables. »

Un autre réclamant estime qu'il faut situer les constructions en rapport avec leur impact urbanistique et par rapport à leur émergence au sol.

La meilleure référence en altimétrie semble être le niveau du sol avant la construction (niveau naturel).

La CRD est d'avis que les demandes de permis d'urbanisme doivent prendre en considération le terrain existant (situation existante de fait). Le retour au niveau naturel du sol n'est pas praticable dans la plupart des cas.

Ce même réclamant relève que le projet de RRU ne spécifie nulle part le taux de superficie de terrain à maintenir en pleine-terre.

Il suggère d'utiliser une définition ventilée des différents types d'emprise au sol d'un projet : surface de toiture, surface des constructions en sous-sol, chemins d'accès, abords et terrasses.

Un réclamant pense que la définition telle qu'elle est rédigée fera croire que les surfaces imperméables existantes sont moindres qu'en réalité.

Un autre réclamant considère que la non prise

De GOC meent dat deze definitie kan worden weggelaten vermits dit begrip niet in de GSV wordt gebruikt.

9. Bovengronds bouwwerk

Een reclamant (een gemeente) stelt voor om te spreken van « gedeelte van het bouwwerk dat zichtbaar is vanaf het natuurlijke grondniveau (niveau vóór bebouwing), met uitsluiting van de terrassen en andere ondoorlaatbare grondbedekkingen. »

Een andere reclamant oordeelt dat de bouwwerken moeten worden gesitueerd in verhouding tot hun stedenbouwkundige impact en in verhouding tot hun hoogte boven de grond.

De beste referentie in de hoogtemeting lijkt het niveau te zijn van de grond vóór bebouwing (natuurlijk niveau).

De GOC is van mening dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen het bestaande terrein in aanmerking moeten nemen (bestaande feitelijke toestand). Teruggrijpen naar het natuurlijke niveau is in de meeste gevallen niet haalbaar.

Diezelfde reclamant haalt aan dat het ontwerp van de GSV nergens de te behouden vollegrondoppervlakte bepaalt.

Hij stelt voor om een afzonderlijke definitie te gebruiken voor elk van de verschillende oppervlaktetypes van een project: dakoppervlakte, ondergrondse bouwoppervlakte, toegangswegen, naaste omgeving en terrassen .

Een reclamant meent dat de aldus opgestelde definitie laat uitschijnen dat de bestaande ondoorlaatbare oppervlakken geringer zijn dan ze in werkelijkheid zijn.

Een andere reclamant is van oordeel dat het niet

en compte des terrasses et autres revêtements imperméables dans cette définition entraîne une réduction des surfaces imperméables.

Un réclamant (une commune) demande le retour au texte initial qui prenait en compte les terrasses.

La CRD rappelle que l'article 13 détermine la superficie du terrain perméable à maintenir. La définition doit être la plus claire possible pour ne pas prêter à interprétation. Elle ajoute qu'une définition ne doit pas se substituer à une prescription.

La CRD considère, de plus, qu'il est plus clair d'exclure les terrasses de cette définition, de manière à lever toute confusion où certaines communes prenaient la terrasse en compte dans le calcul de la profondeur de construction.

Plusieurs réclamants (des communes) relèvent que telle que rédigée, la définition de la construction hors-sol exclut toutes les terrasses, y compris celles qui sont situées aux étages. Elles demandent des précisions à ce propos.

Ces réclamants proposent de préciser la définition en parlant soit de « ... terrasses aménagées au niveau du sol et autres revêtements imperméables au niveau du sol », soit de « ... terrasses aménagées au niveau du jardin... », soit de parler de « cours terrasses. »

Plusieurs réclamants (des communes) demandent d'ajouter de nouvelles définitions : construction en sous-sol et construction en sous-sol partiellement émergente.

La CRD relève qu'une terrasse située au premier étage ne doit pas entrer dans la définition étant entendu qu'elle est, par essence, située hors-sol.

Pour lever toute équivoque, elle propose néanmoins de modifier la définition comme suit : « partie de la construction visible à partir du niveau du sol, à l'exclusion des revêtements

in rekening brengen van de terrassen en andere ondoorlaatbare grondbedekkingen in deze definitie zou resulteren in een verkleining van de ondoorlaatbare oppervlakte.

Een reclamant (een gemeente) vraagt de herstelling van de oorspronkelijke tekst die de terrassen ook in rekening bracht.

De GOC herinnert eraan dat artikel 13 de te behouden doorlaatbare oppervlakte van het terrein bepaalt. De definitie moet zo duidelijk mogelijk zijn voor een eenduidige interpretatie. Ze voegt eraan toe dat een definitie geen voorschrift kan vervangen.

De GOC oordeelt bovendien dat het duidelijker is om de terrassen uit deze definitie uit te sluiten, om enige verwarring te vermijden daar waar sommige gemeenten het terras in rekening zouden brengen bij de berekening van de diepte van het bouwwerk.

Verscheidene reclamanten (gemeenten) halen aan dat de aldus opgestelde definitie van een bovengronds bouwwerk alle terrassen uitsluit, ook die terrassen die zich op de verdiepingen bevinden. Ze vragen op dat vlak een verdere verduidelijking.

Deze reclamanten stellen voor de definitie verder te verfijnen met « ... terrassen ingericht op het grondniveau en andere ondoorlaatbare grondbedekkingen op grondniveau », hetzij met « ... terrassen ingericht op het tuinniveau... », hetzij met « koerterras. »

Verscheidene reclamanten (gemeenten) vragen de toevoeging van nieuwe definities: ondergronds bouwwerk en ondergronds en gedeeltelijk bovengronds bouwwerk.

De GOC wijst erop dat een terras op de eerste verdieping niet in de definitie moet worden opgenomen vermits dit per definitie boven de grond is gelegen.

Om alle onduidelijkheid te vermijden, stelt ze evenwel voor om de definitie als volgt aan te passen: « gedeelte van het bouwwerk dat zichtbaar is vanaf het grondniveau, met

imperméables (terrasses, chemins, ...) situés au niveau du sol.

12. étage technique

Un réclamant demande de supprimer la définition d'étage technique, car elle lui semble superflue.

La CRD est d'avis qu'il faut maintenir cette définition car cette notion est utilisée à l'article 6, § 3 où l'on parle d'étage technique.

13. façade-pignon

Plusieurs réclamants (dont des communes) demandent de modifier la définition de la façade-pignon. Ils proposent la réécriture suivante: « façade à rue qui présente sur la majorité de sa largeur, des versants qui sont situés dans des plans perpendiculaires d'une toiture à versants usuelle. »

La CRD estime que cette réclamation n'est pas compréhensible.

16. limite mitoyenne

Un réclamant demande de modifier la définition de limite mitoyenne en parlant de « limite visée par les plans verticaux et les plans horizontaux qui les rejoignent. »

Un autre réclamant demande de préciser la définition de limite mitoyenne horizontale. Cette notion peut être mal interprétée et viser les séparations entre appartements d'une copropriété.

La CRD est d'avis qu'il ne faut pas modifier la définition de la limite mitoyenne. Cette limite suit le parcellaire, qui peut être dans certains cas fort complexe (chevauchement de propriétés, ...).

uitsluiting van de ondoorlaatbare grondbedekkingen (terrassen, weg, ...) op grondniveau.

12. Technische verdieping

Een reclamant vraagt om de definitie m.b.t. de technische verdieping te schrappen, vermits deze overbodig lijkt.

De GOC is van mening dat deze definitie behouden moet blijven, vermits dit begrip wordt gebruikt in artikel 6, § 3, waar er sprake is van een technische verdieping.

13. Topgevel

Verscheidene reclamanten (waaronder gemeenten) vragen de aanpassing van de definitie m.b.t. de topgevel. Ze stellen de volgende herformulering voor: « gevel aan de straatkant die over het grootste gedeelte van zijn breedte hellingen vertoont die loodrecht op een dak met normale helling staan. »

De GOC vindt dit bezwaar onbegrijpelijk.

16. Mandelige grens

Een reclamant vraagt om een aanpassing van de definitie m.b.t. de mandelige grens door te spreken van de « grens beoogd door de verticale vlakken en de horizontale vlakken die erop aansluiten. »

Een andere reclamant vraagt om een verduidelijking van de definitie m.b.t. de horizontale mandelige grens. Dit begrip kan verkeerd worden geïnterpreteerd en kan doelen op de scheidingen tussen appartementen in een gemeenschappelijke eigendom.

De GOC is van oordeel dat de definitie van de mandelige grens niet moet worden aangepast. Deze grens volgt de perceelsordening, die in bepaalde gevallen zeer complex kan zijn (overlapping van eigendommen, ...).

18. mur acrotère

Un réclamant (une commune) demande de reprendre la définition du Dicobat pour le mur acrotère, à savoir : « élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse pour constituer des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie. »

Un réclamant demande, en outre, de définir la notion de façade utilisée dans cette définition.

La CRD est d'avis que la notion de façade ne doit pas être définie.

Par contre elle demande de modifier la définition en s'inspirant de celle que l'on retrouve dans le Dicobat : « mur situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse destiné à constituer des rebords ou des garde-corps. »

19. Oriel

Un réclamant estime qu'il y a redondance entre les mots saillie et surplomb utilisés dans cette définition.

Un autre réclamant suggère la correction suivante : « ... sur la hauteur d'un ou de plusieurs niveaux. »

La CRD estime qu'il n'y a pas de redondance entre la saillie et le surplomb.

Elle appuie la demande du réclamant et suggère d'intégrer sa proposition : « ... sur la hauteur d'un ou de plusieurs niveaux. »

23. rez-de-chaussée aveugle

Plusieurs réclamants (des communes) estiment que les portes de garage sont opaques et créent donc à elles seules un rez-de-chaussée aveugle. Une enfilade de portes de garage au rez-de-chaussée d'un large immeuble ne procure pas le

18. Akroteriemuur

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de definitie uit het Franse Dicobat over te nemen voor akroteriemuur, waarvan de Nederlandse vertaling als volgt luidt: « gevelement dat zich boven het niveau van het dak of van het terras bevindt voor de vorming van een dichte of opengewerkte rand of reling. »

Een reclamant vraagt bovendien om het begrip « gevel » dat in deze definitie wordt gebruikt, te definiëren.

De GOC meent dat het begrip gevel geen verdere definitie behoeft.

Ze vraagt daarentegen om de definitie aan te passen in de zin van de definitie in de Franse Dicobat: « muur die zich boven het niveau van het dak of van het terras bevindt voor de vorming van een rand of reling. »

19. Erker

Een reclamant meent dat er een redundantie bestaat m.b.t. de uitdrukkingen "uitsteekt" en "hangt over" die in deze definitie worden gebruikt.

Een andere reclamant stelt de volgende correctie voor: « ... over één of verschillende niveaus. »

De GOC meent dat er geen redundantie bestaat tussen "uitsteken" en "overhangen".

Ze steunt het voorstel van de reclamant en stelt voor om diens suggestie over te nemen: « ... over één of verschillende niveaus. »

23. Blinde gelijkvloers

Verscheidene reclamanten (gemeenten) zijn van oordeel dat garagepoorten ondoorzichtig zijn en dus op zichzelf een blind gelijkvloers vormen. Een aaneenschakeling van garagepoorten op de benedenverdieping van een groot gebouw geeft

résultat escompté.

Ils demandent de supprimer les portes de garage de la définition.

La CRD propose de supprimer la définition du rez-de-chaussée aveugle et de l'insérer au sein de l'article 9, car elle représente plus une prescription qu'une réelle définition.

26. Terrain voisin

Plusieurs réclamants (dont une commune) et la CRMS demandent de tenir compte, dans la définition, de tous les terrains contigus au terrain considéré en plus des terrains directement voisins, de manière à y englober les parcelles situées en intérieur d'îlot.

La CRD appuie la demande des réclamants et propose de simplifier la définition comme suit : « le ou les terrains contigus. »

Les terrains voisins situés en intérieur d'îlot doivent en effet également être pris en considération et peuvent dans certains cas influencer sur l'application des règles d'implantation et de gabarit.

28. zone de cours et jardins

Plusieurs réclamants (deux communes) estiment que la zone de retrait latéral ne doit pas être incluse dans la zone de cours et jardins sous peine d'y voir proliférer des abris de jardin dispensés de permis d'urbanisme.

Ils demandent de définir la zone de retrait latéral.

La CRD considère que le projet de RRU manque de clarté quant aux prescriptions applicables à la zone de retrait latérale. Elle demande de clarifier la situation. Elle appuie le réclamant et propose que la zone de retrait latéral fasse l'objet d'une définition.

niet het verhoopte resultaat.

Ze vragen daarom om de garagepoorten uit de definitie te schrappen.

De GOC stelt voor om de definitie van blinde gelijkvloers hier te schrappen en deze op te nemen in artikel 9, vermits deze eerder een voorschrift is dan een echte definitie.

26. Naastliggend terrein

Verscheidene reclamanten (waaronder een gemeente) en de KCML vragen om in de definitie rekening te houden met alle terreinen die grenzen aan het beschouwde terrein, naast de rechtstreeks naastliggende terreinen, zodat alle percelen op het binnenterrein van een huizenblok worden inbegrepen.

De GOC schaart zich achter het voorstel van de reclamanten en stelt voor om de definitie als volgt te vereenvoudigen: « het of de aangrenzende terrein(en). »

De naastliggende terreinen gelegen op het binnenterrein van een huizenblok moeten inderdaad ook in aanmerking worden genomen en kunnen in sommige gevallen de toepassing van de liggings- en bouwprofielregels beïnvloeden.

28. Gebied voor koeren en tuinen

Verscheidene reclamanten (twee gemeenten) zijn van oordeel dat de zijdelingse insprong niet bij de koeren en tuinen moet worden gerekend, op gevaar van de proliferatie van tuinhuisjes vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning

Ze verzoeken bijgevolg om een definitie m.b.t. de zijdelingse insprong.

De GOC oordeelt dat het ontwerp van de GSV onvoldoende duidelijk is met betrekking tot de voorschriften van toepassing op de zijdelingse insprongstrook. Ze vraagt bijgevolg om een verduidelijking. Ze steunt het verzoek van de reclamant en stelt voor dat de zijdelingse insprongstrook zou worden gedefinieerd.

Elle est d'avis qu'il faut modifier la définition de la zone de cours et jardins comme suit : « ... ne comprenant pas la zone de recul ni la zone de retrait latéral. »

CHAPITRE II – IMPLANTATION ET GABARIT

SECTION I^{ÈRE} IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS EN MITOYENNETÉ

Article 3 – Implantation

§ 1

Un réclamant estime que cette disposition ne permet pas d'implanter la façade d'une construction ailleurs qu'à l'alignement ou, le cas échéant au front de bâtisse.

La CRD estime qu'il est normal que le RRU prévoie une règle générale d'implantation en mitoyenneté.

§ 2

Des réclamants regrettent l'absence de règles spécifiant l'obligation d'une implantation en ordre fermé ou en ordre ouvert. Ils relèvent que l'article 3, §2 impose une implantation des constructions en ordre fermé, dans le contexte de volumes mitoyens existants. Certaines communes en déduisent une obligation de construire en mitoyenneté.

Un autre réclamant va dans le même sens et relève que le RRU ne semble prendre en compte que la situation des quartiers centraux, constitués d'un bâti continu et ignore l'existence d'un bâti ouvert.

La CRD considère que le règlement propose la construction d'une ville classique, « à l'identique ». Il ne crée pas une dynamique positive permettant un renouvellement de la ville et l'éclosion de formes urbaines et architecturales « en rupture ».

Ze is van mening dat de definitie van het gebied voor koeren en tuinen als volgt moet worden aangepast: « ... de inspongstrook en de zijdelingse inspringstrook niet inbegrepen. »

HOOFDSTUK II – VESTIGING EN BOUWPROFIEL

AFDELING I – VESTIGING EN BOUWPROFIEL VAN DE MANDELIGE BOUWWERKEN

Artikel 3 – Ligging

§ 1

Een reclamant meent dat deze bepaling niet toelaat de gevel van een bouwwerk elders te situeren dan op de rooilijn of eventueel op de bouwlijn.

De GOC acht het normaal dat de GSV voorziet in een algemene regel voor de vestiging van mandelige bouwwerken.

§ 2

Sommige reclamanten betreuren de afwezigheid van regels die de verplichting van een situering in gesloten of in open opstelling verder specificeren. Ze wijzen erop dat artikel 3, §2 een ligging van de bouwwerken in gesloten opstelling voorschrijft, in de context van de bestaande mandelige volumes. Sommige gemeenten leiden daaruit een verplichting tot een mandelige bebouwing af.

Een andere reclamant haalt in diezelfde zin aan dat de GSV enkel rekening lijkt te houden met de toestand van de centrale wijken, die bestaan uit een ononderbroken bebouwing, en het bestaan van een open bebouwing over het hoofd ziet.

De GOC oordeelt dat deze verordening de opbouw van een klassieke « identieke » stad beoogt. De verordening werkt geen positieve dynamiek in de hand die een vernieuwing van de stad en de ontluiking van stedelijke en architecturale « breukvormen » moet toelaten.

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477
(9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV
(9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

La CRD ne partage par contre pas la remarque des réclamants. Le RRU n'est pas un outil visant à déterminer la morphologie urbaine, il détermine les règles d'implantation et de gabarit à respecter dans les différents cas de figure : construction mitoyenne et construction isolée. Les choix particuliers à opérer en matière de morphologie urbaine seront précisés par des plans particuliers ou des permis de lotir, voire un règlement zoné, ou seront traités en dérogation, au cas par cas.

La CRD est cependant d'avis que le texte du RRU gagnerait à être clarifié par une note explicative mentionnant les différentes sections abordées.

Un réclamant (une commune) se demande comment appliquer les règles d'implantation : faut-il ne prendre en compte que les volumes construits et plus les revêtements de sol comme les terrasses ?

La CRD confirme cette approche. La définition de la construction hors sol a été clarifiée expressément pour éviter à l'avenir toute interprétation dans l'application des règles d'implantation.

Un réclamant (une commune) demande de supprimer la possibilité d'implanter la construction contre la limite mitoyenne.

La CRD relève que certains murs sont situés contre la limite mitoyenne. Il lui semble utile de maintenir ce cas de figure.

Un réclamant (une commune) demande l'ajout d'une règle qui précise le retrait latéral à respecter (par exemple : l'équivalent du retrait latéral de la construction voisine).

La CRD estime que le RRU ne peut prévoir tous les cas de figure. La réalisation de retraits latéraux doit être gérée au cas par cas et

De GOC gaat daarentegen niet akkoord met de opmerking van de reclamanten. De GSV is geen instrument voor de bepaling van de stedelijke morfologie, maar bepaalt wel de liggings- en bouwprofielregels die moeten worden opgevolgd in de verschillende situaties: mandelig bouwwerk en vrijstaand bouwwerk. De bijzondere keuzes inzake stedelijke morfologie zullen worden gepreciseerd in de bijzondere plannen of verkavelingsvergunningen, of zelfs in een zonale verordening, of zullen als afwijking worden behandeld voor elk geval afzonderlijk.

De GOC is echter van mening dat de tekst van de GSV gebaat zou zijn met een verklarende nota met vermelding van de verschillende behandelde afdelingen.

Een reclamant (een gemeente) vraagt zich af hoe de liggingsregels moeten worden toegepast: dient er enkel rekening te worden gehouden met de bouwvolumes en niet langer met de grondbedekkingen, zoals terrassen?

De GOC bevestigt deze benadering. De definitie van het bovengronds bouwwerk werd zeer uitdrukkelijk geformuleerd opdat deze in de toekomst niet vatbaar zou zijn voor interpretatie m.b.t. de toepassing van de liggingsregels.

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de mogelijkheid tot de plaatsing van het bouwwerk tegen de mandelige grens te schrappen.

De GOC wijst erop dat sommige muren zich tegen de mandelige grens situeren. Het lijkt haar dan ook nuttig om deze specifieke situatie te behouden.

Een reclamant (een gemeente) vraagt de toevoeging van een regel die de te respecteren zijdelingse insprong verduidelijkt (bijvoorbeeld: het equivalent van de zijdelingse insprong van het naastliggende bouwwerk).

De GOC meent dat de GSV niet alle gevallen kan voorzien. De uitvoering van zijdelingse insprongen moet voor elk geval afzonderlijk

éventuellement via un plan de lotissement ou un PPAS.

Article 4 – profondeur

La CRD demande de vérifier quelle incidence éventuelle aura la future ordonnance sur le Titre I. En effet, les règles en matière d'isolation thermique induiront probablement des épaisseurs de mur plus importantes, voire des saillies supplémentaires sur le domaine public. Ces éléments pourraient entrer en contradiction avec les règles de profondeur et d'autres prescriptions du Titre I.

La CRD demande que les surépaisseurs qui seront exigées par les règles nouvelles en matière d'isolation soient prises en compte dans le Titre I du RRU.

Elle demande une approche globale qui tienne compte du patrimoine.

§ 1^{er}

De nombreux réclamants (dont cinq communes) estiment que l'article 4 est difficile à combiner avec l'article 6.

D'autres réclamants aimeraient plus de clarté dans les textes. Le libellé du projet de RRU s'est complexifié et est plus difficile à interpréter par un non-spécialiste. Ces réclamants demandent de ventiler les règles par cas de figure et d'utiliser des phrases plus simples.

La CRD appuie ces réclamants en demandant l'ajout de schémas explicatifs clairs.

1° : Règle des ¾ et axe médian

Plusieurs réclamants (dont de nombreuses communes) estiment que la règle des ¾ n'est pas pertinente et peut être excessive dans le cas de parcelles très longues. Cette règle ne protège pas les intérieurs d'îlot. Ils proposent de se référer à la moyenne des constructions de l'îlot

worden beoordeeld en eventueel via een verkavelingsplan of een BBP.

Artikel 4 – diepte

De GOC vraagt om na te gaan welke eventuele impact de toekomstige ordonnantie zal hebben op Titel I. De regels inzake thermische isolatie zullen immers wellicht leiden tot dikkere muren of zelfs bijkomende uitsprongen op het openbaar domein. Die elementen zouden in strijd kunnen zijn met de diepteregels en andere voorschriften van Titel I.

De GOC vraagt dat in Titel I van de GSV rekening zou worden gehouden met de meerdiktes die zullen worden vereist door de nieuwe regels inzake isolatie.

Ze vraagt om een globale aanpak die rekening houdt met het erfgoed.

§ 1

Tal van reclamanten (waaronder vijf gemeenten) zijn van oordeel dat artikel 4 moeilijk verenigbaar is met artikel 6.

Andere reclamanten wensen meer duidelijkheid te scheppen in de teksten. De formulering van het ontwerp van de GSV is complexer geworden en is voor een niet-specialist moeilijker te interpreteren. Deze reclamanten vragen om de regels uit te splitsen per situatie en om eenvoudigere zinnen te gebruiken.

De GOC schaart zich achter deze reclamanten en vraagt de toevoeging van duidelijke verklarende schema's.

1° : ¾-regel en middenas

Verscheidene reclamanten (waaronder heel wat gemeenten) menen dat de ¾-regel niet relevant is en overdreven kan zijn in het geval van erg lange percelen. Deze regel biedt geen bescherming voor de binnenterreinen van een huizenblok. Ze stellen voor te verwijzen naar het gemiddelde van de bouwwerken van het

huizenblok.

D'autres réclamants demandent d'ajouter à la règle des $\frac{3}{4}$ une limite maximale à respecter (soit une fourchette de 10 à 20 mètres, soit une limitation à 20 mètres).

Andere reclamanten vragen om de $\frac{3}{4}$ -regel te beperken met een te respecteren bovengrens (hetzij een marge van 10 tot 20 meter, ofwel een beperking tot 20 meter).

Un réclamant (une commune) suggère de parler en terme d'emprise à respecter (par exemple : ne pas dépasser une profondeur égale à 75% de la superficie du terrain).

Een reclamant (een gemeente) stelt voor om te spreken in termen van te respecteren ingenomen terrein (bijvoorbeeld: niet verder dan een diepte gelijk aan 75% van de oppervlakte van het terrein).

Des réclamants demandent de définir la notion d' « axe médian », difficile à comprendre pour un terrain comprenant plus de 4 côtés ou avec des angles non droits.

Sommige reclamanten verzoeken om een definitie van het begrip « middenas », dat moeilijk te begrijpen is voor een terrein met meer dan 4 zijden of met hoeken die niet recht zijn.

La CRD relève que la mesure de la profondeur dans l'axe médian peut en effet poser problème dans le cas de longues parcelles.

De GOC wijst erop dat de meting van de diepte op de middenas in het geval van lange percelen, inderdaad problematisch kan zijn.

Elle relève le fait qu'il n'existe pas de solution idéale : la règle des $\frac{3}{4}$ peut être excessive dans le cas de parcelles très longues, tandis que la référence à une moyenne peut poser des problèmes dans les îlots denses. Aussi, la CRD propose de maintenir la règle des $\frac{3}{4}$.

Ze wijst erop dat er geen ideale oplossing bestaat : de $\frac{3}{4}$ -regel kan overdreven zijn in het geval van lange percelen, terwijl de verwijzing naar een gemiddelde voor problemen kan zorgen bij dichte huizenblokken. Derhalve pleit de GOC voor het behoud van de $\frac{3}{4}$ -regel.

Elle rappelle que les communes peuvent régler les cas de figures particuliers par le biais de règlements zonés.

Ze herinnert eraan dat de gemeenten bijzondere gevallen kunnen reglementeren door middel van zonale verordeningen.

2°a) : Constructions de référence

2°a) : Referentiebouwwerken

Un réclamant (une commune) demande de préciser que les constructions voisines ou proches sont dénommées « constructions de référence ». Cette formulation permettrait une meilleure compréhension du texte et une uniformisation des rédactions au travers de l'ensemble du RRU. (Même remarque pour l'article 5, §1^{er}).

Een reclamant (een gemeente) vraagt om duidelijk aan te geven dat de naastliggende of nabij gelegen bouwwerken « referentiebouwwerken » worden genoemd. Deze formulering zou een beter begrip van de tekst toelaten, evenals een uniformering van de formulering doorheen de volledige GSV. (Zelfde opmerking voor artikel 5, §1).

La CRD appuie la requête du réclamant.

De GOC steunt het verzoek van de reclamant.

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

2° : Profil de référence

Un réclamant (une commune) demande de considérer le profil du mur mitoyen et non celui de l'immeuble voisin.

Un autre réclamant (une autre commune) défend plutôt l'idée de prendre en considération la construction mitoyenne.

La CRD relève que la notion de profil mitoyen concerne bien la partie de la construction située sur le mitoyen. Le maintien de la référence au profil est, de plus, important pour inclure les étages.

2° a) et b) : Profondeurs autorisées

Un réclamant suggère que la règle soit plus souple pour les quartiers anciens de manière à favoriser la diversité des façades arrières et de maintenir une règle stricte pour le parcellaire large des quartiers neufs.

La CRMS s'oppose à l'extension possible des rez de jardin à 4,50 mètres de profondeur. Elle estime que cela constitue une nouvelle atteinte aux intérieurs d'îlots et que cette prescription est contraire à la prescription 0.6 du PRAS. Elle demande d'en revenir au texte antérieur.

Des réclamants (dont des communes) estiment que l'extension proposée de 4,50m est excessive dans les quartiers densément bâtis. Ils considèrent que cette nouvelle prescription entre en contradiction avec l'article 13 relatif au maintien de surfaces en pleine-terre.

Ils demandent de ne pas autoriser un dépassement au-delà de trois mètres (voire 3,50m).

Ils proposent d'imposer que les profondeurs maximales soient analysées avec rigueur et dûment motivées.

2° : Referentieprofiel

Een reclamant (een gemeente) vraagt om het profiel van de mandelige muur in aanmerking te nemen en niet dat van het naastliggende gebouw.

Een andere reclamant (een andere gemeente) is eerder voorstander van het idee om het mandelige bouwwerk in aanmerking te nemen.

De GOC wijst erop dat het begrip van mandelig profiel wel degelijk betrekking heeft op het gedeelte van het bouwwerk dat zich op de mandelige grens bevindt. Het behoud van de verwijzing naar het profiel is bovendien belangrijk voor het insluiten van de verdiepingen.

2° a) en b) : Toegelaten diepte

Een reclamant haalt aan dat de regel soepeler zou zijn voor de oude wijken, om zo de verscheidenheid van de achtergevels te bevorderen en een strikte regel te hanteren voor de brede percelen in de nieuwe wijken.

De KCML is gekant tegen een mogelijke uitbreiding van het gelijkvloers met de tuin tot 4,50 meter diep. Ze meent dat dit een nieuwe aanslag zou zijn op de binnenterreinen van de huizenblokken en dat dit voorschrift in strijd is met voorschrift 0.6 van het GBP. Ze vraagt dan ook om de oude tekst te hernemen.

Sommige reclamanten (waaronder gemeenten) menen dat de voorgestelde uitbreiding tot 4,50 m overdreven is in de dicht bebouwde wijken. Ze oordelen dat dit nieuwe voorschrift in strijd is met artikel 13 betreffende het behoud van vollegrondoppervlakten.

Ze vragen om de mogelijke overschrijding te beperken tot drie meter (of zelfs 3,50 m).

Ze stellen voor om de maximumdiepte grondig en behoorlijk te laten analyseren en motiveren.

Un réclamant (une commune) propose un libellé plus clair de cette prescription : « Au rez-de-jardin et sur ce niveau uniquement, un dépassement de maximum 3 mètres par rapport à la construction voisine la plus profonde peut être autorisé pour toute construction accolée à la construction voisine existante, en laissant toutefois libre de construction 25% de la superficie du terrain, hors zone de recul et sans rehausse de mur mitoyen. »

Plusieurs réclamants (dont deux communes) approuvent la nouvelle prescription, mais estiment que l'organisation de mesures particulières de publicité ne constitue pas une avancée vers une simplification des procédures. Ils demandent que le dépassement des 3 mètres et des 4,50 mètres prévus à l'article 4 § 1^{er}, soit possible sans mesures particulières de publicité et octroyé en minime importance lorsqu'il n'y a pas de rehausse des murs mitoyens.

Un réclamant (une commune) approuve la nouvelle prescription, mais demande de préciser que l'extension ne peut être accordée que « moyennant due motivation et préservation des qualités résidentielles du voisinage. »

Un réclamant (une commune) demande que cette mesure n'engendre pas de rehausse du mur mitoyen.

D'autres réclamants (des communes) demandent de préciser le niveau de l'extension. Il peut en effet se présenter plusieurs cas de « rez-de-jardin : un niveau situé entre le bel étage et le niveau cave ou au niveau du 1^{er} étage (cas de différence de niveau entre la rue et le jardin).

Ils proposent de préciser que l'extension peut être située, selon la différence de niveau entre la rue et le jardin, entre le niveau bel étage (si le jardin se trouve à mi-niveau) et le niveau de la cave, ou au niveau du 1^{er} étage (si le jardin se trouve à un niveau au-dessus de la rue).

Een reclamant (een gemeente) stelt een duidelijkere formulering van dit voorschrift voor: « Op het gelijkvloers met de tuin en enkel op dit niveau, kan een overschrijding van maximaal 3 meter ten opzichte van het diepste naastliggende bouwwerk worden toegestaan voor ieder bouwwerk geplaatst tegen het bestaande naastliggende bouwwerk, waarbij echter 25% van de oppervlakte van het terrein onbebouwd moet blijven, buiten de inspringstrook en zonder verhoging van de mandelige muur. »

Verscheidene reclamanten (waaronder twee gemeenten) stemmen met het nieuwe voorschrift in, maar oordelen dat de organisatie van speciale regelen van openbaarmaking niet bijdraagt tot een vereenvoudiging van de procedures. Ze vragen dat de overschrijding van 3 meter en van 4,50 meter voorzien in artikel 4 § 1, mogelijk zou zijn zonder speciale regelen van openbaarmaking en zou worden toegestaan wegens geringe omvang, wanneer er geen verhoging plaatsvindt van de mandelige muren.

Een reclamant (een gemeente) keurt het nieuwe voorschrift goed, maar vraagt om te preciseren dat de uitbreiding enkel kan worden toegestaan « mits een behoorlijke motivering en het behoud van de woonkenmerken van de buurt. »

Een reclamant (een gemeente) vraagt dat deze maatregel geen verhogingen van de mandelige muur met zich mee zou brengen.

Andere reclamanten (gemeenten) vragen om het niveau van de uitbreiding te verduidelijken. Het « gelijkvloers met de tuin » is immers niet altijd eenduidig: het kan een niveau zijn tussen de eerste verdieping en het kelderniveau, of op het niveau van de eerste verdieping (indien er een verschil is tussen het straat- en het tuinniveau).

Ze stellen voor om duidelijk aan te geven dat de uitbreiding zich, volgens het niveauverschil tussen straat en tuin, kan situeren tussen de eerste verdieping (indien de tuin zich op een halfniveau bevindt) en het kelderniveau, of op het niveau van de eerste verdieping (indien de tuin zich op een niveau bevindt dat hoger ligt

dan de straat).

Un réclamant (une commune) demande de préciser l'extension autorisée en cas de constructions d'égales profondeur (3 mètres ou 4,50 mètres ?).

Sur la question d'autoriser un rez-de-jardin d'une profondeur de 4,50 mètres :

La CRD reconnaît que cette profondeur peut être excessive pour les îlots de petite taille et les quartiers densément bâtis. Elle ne pose, néanmoins pas de problème dans les quartiers au parcellaire plus grand et dans les quartiers moins denses.

La CRD est d'avis que la mesure de 4,50 mètres peut être maintenue comme règle de base régionale au sein du RRU, les communes étant libres de préciser, à l'aide de règlements communaux zonés, des mesures spécifiques correspondant aux situations particulières.

La CRD estime, en effet, qu'un règlement régional ne peut pas solutionner tous les cas de figure et qu'il doit édicter des normes générales. Les communes, par la connaissance fine de leur territoire, sont mieux à même d'édicter des normes adaptées à leurs particularités. La CRD demande que le RRU mentionne explicitement que les règles peuvent être précisées à l'aide de règlements communaux.

Sur la question de la procédure d'enquête :

La CRD unanime estime que le RRU ne peut pas ajouter une procédure supplémentaire à l'arsenal juridique existant. Elle ne souhaite pas non plus une modification du CoBAT dans ce sens, car cela complexifierait encore les règles. Elle pense, en outre, que la procédure proposée par le projet de RRU ne constitue pas une avancée dans le sens d'une simplification des règles de procédure d'octroi des permis d'urbanisme.

11 membres de la CRD approuvent l'autorisation faite par le projet de RRU d'un dépassement de 3 mètres par rapport à la

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de uitbreiding die wordt toegestaan in geval van bouwwerken met een gelijke diepte, te preciseren (3 meter of 4,50 meter?).

Met betrekking tot een gelijkvloers met de tuin met een diepte van 4,50 meter:

De GOC erkent dat deze diepte overdreven kan zijn voor kleine huizenblokken en dicht bebouwde wijken. Deze diepte stelt evenwel geen problemen in wijken met grotere percelen en in minder dicht bebouwde wijken.

De GOC is van mening dat de afstand van 4,50 meter als basisregel voor het gewest kan worden behouden in de GSV, waarbij het de gemeenten vrijstaat om via zonale gemeentelijke verordeningen, specifieke maatregelen te bepalen voor bijzondere situaties.

De GOC meent inderdaad dat een gewestelijke verordening geen oplossing kan bieden voor alle gevallen en dat deze algemene normen moet beschrijven. De gemeenten zijn, dankzij een grondigere kennis van hun grondgebied, beter geplaatst om normen te bepalen die zijn aangepast aan de specifieke kenmerken van hun grondgebied. De GOC vraagt dat de GSV uitdrukkelijk zou vermelden dat de regels verder kunnen worden verfijnd in een gemeentelijke verordening.

Met betrekking tot de onderzoeksprocedure:

De GOC meent unaniem dat de GSV geen bijkomende procedure kan voorschrijven als aanvulling op het bestaande juridische arsenaal. Ze wenst ook geen wijziging van het BWRO in die zin, vermits dat de regels nog complexer zou maken. Ze vindt bovendien dat de procedure voorgesteld in het ontwerp van de GSV geen stap is in de richting van een vereenvoudiging van de procedureregels voor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunningen.

11 leden van de GOC zijn het eens met de toestemming die het ontwerp van GSV geeft voor een overschrijding met 3 m ten opzichte

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

construction voisine la plus profonde et de 4,50 mètres par rapport à la construction la moins profonde. Ces dépassements doivent être autorisés sans mesures particulières de publicité. Ces membres rappellent que les communes peuvent prendre les initiatives qu'elles jugent pertinentes dans l'analyse des demandes de permis d'urbanisme et dans la réalisation de règlements communaux adaptés aux diverses réalités urbanistiques de leur territoire.

11 membres estiment par contre que les extensions autorisées par le projet de RRU sont excessives et portent atteinte de manière exagérée aux intérieurs d'îlot. Ils demandent le maintien du RRU existant qui limite l'extension potentielle à 3 mètres.

Sur la question de l'octroi de permis en « minime importance » :

La CRD rappelle que l'arrêté de minime importance dispense de l'avis du fonctionnaire délégué, en dehors d'une dérogation, « toute construction d'une annexe accolée à la construction principale pour autant qu'elle soit limitée à un niveau et que sa hauteur n'excède pas 3,50 mètres par rapport au niveau du jardin mitoyen à cet endroit, pour le côté le plus bas. » Cette disposition rencontre les vœux du réclamant.

Des réclamants relèvent la difficulté d'appliquer l'article 4 du fait de l'interprétation diverse que l'on peut apporter aux termes « constructions accolées. » Ils demandent de le définir.

La CRD propose de remplacer ce terme par « annexe contiguë » qui est définie au glossaire.

van het diepste naastliggende bouwwerk en met 4,50 m ten opzichte van het minst diepe bouwwerk. Die overschrijdingen moeten worden toegestaan zonder speciale regelen van openbaarmaking. Die leden herinneren eraan dat de gemeenten de initiatieven moeten nemen die ze relevant achten voor de analyse van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen en voor de uitwerking van gemeentelijke verordeningen aangepast aan de diverse stedenbouwkundige situaties op hun grondgebied.

11 leden vinden daarentegen de door het ontwerp van GSV toegestane uitbreidingen overdreven en vinden dat deze de binnenterreinen van de huizenblokken te veel zouden aantasten.

Ze vragen dus het behoud van de bestaande GSV die de mogelijke uitbreiding beperkt tot 3 meter.

Met betrekking tot de toekenning van een vergunning voor werken van « geringe omvang » :

De GOC herinnert eraan dat het besluit m.b.t. de geringe omvang « elke constructie van een bijgebouw tegen het hoofdgebouw, voor zover ze tot één niveau beperkt blijft en haar hoogte geen 3,50 meter overschrijdt in verhouding tot het niveau van de mandelige tuin op die plaats, voor de laagste kant » vrijstelt van het advies van een gemachtigd ambtenaar.

Deze bepaling komt tegemoet aan de wensen van de reclamant.

Sommige reclamanten wijzen op de moeilijke toepassing van artikel 4, omwille van de mogelijk verschillende interpretaties van de uitdrukking « tegen gebouwde constructies. » Ze vragen daarom om een duidelijke definitie van deze uitdrukking.

De GOC stelt voor om deze term te vervangen door “aanpalend bijgebouw” die in het glossarium is gedefinieerd.

2° a) : Mesures perpendiculaires

Des réclamants (des communes) considèrent que les mesures prises perpendiculairement sont une disposition inapplicable. Ils proposent que les mesures soient prises horizontalement à partir des limites du profil mitoyen et dans le même plan que celui-ci. (même remarque pour l'article 6, §1^{er}, 1^o, 2^{ème} alinéa).

La CRD ne partage pas la remarque du réclamant.

§ 1^{er}, 2°, b)

Plusieurs réclamants (des communes) relèvent que le cas des constructions 3 façades n'est pas traité. Ils proposent l'ajout d'une prescription : « Dans le cas d'une construction de type 3 façades, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. »

La CRD estime également qu'il y a lieu d'ajouter un paragraphe relatif à la profondeur des constructions 3 façades. Ces constructions devraient s'inscrire dans une profondeur moyenne des constructions voisines.

Un autre réclamant (une commune) relève que des situations anormales ne peuvent pas servir de référence. Il propose de compléter la prescription comme suit : « Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un angle à 45° ouvert vers le voisin le plus profond. »

La CRD estime cette proposition peu claire.

Article 4, § 2 et article 7, § 2

Des réclamants (dont des communes) et la CRMS estiment que 30 cm de terre ne suffisent pas pour planter une végétation correcte. Ils demandent de porter cette profondeur à 60 cm.

2° a) : Loodrechte opmeting

Een aantal reclamanten (gemeenten) zijn van mening dat de bepaling van de loodrechte opmeting niet toepasbaar is. Ze stellen voor om de opmeting horizontaal te laten gebeuren vanaf de grenzen van het mandelige profiel en in hetzelfde vlak als dit profiel. (zelfde opmerking voor artikel 6, §1, 1^o, 2^{de} alinea).

De GOC is het niet eens met deze opmerking.

§ 1, 2°, b)

Verscheidene reclamanten (gemeenten) wijzen erop dat het geval van het driegevelbouwwerk niet wordt behandeld. Ze stellen voor een voorschrift toe te voegen: « In het geval van een driegevelbouwwerk zal het bouwwerk het mandelige profiel van het naastliggende bouwwerk met niet meer dan 3 meter in de diepte overschrijden. »

De GOC vindt ook dat er reden is om een paragraaf toe te voegen betreffende de diepte van driegevelbouwwerken. Deze bouwwerken zouden moeten aansluiten op de gemiddelde diepte van de naastliggende bouwwerken.

Een andere reclamant (een gemeente) haalt aan dat abnormale situaties niet als referentie kunnen dienen. Hij stelt voor om het voorschrift als volgt aan te vullen: « Een diepte van meer dan 3 meter kan worden toegestaan voor zover deze een hoek van 45° maakt naar het diepste naastliggende bouwwerk toe. »

De GOC vindt dit voorstel weinig duidelijk.

Artikel 4, § 2 en artikel 7, § 2

Sommige reclamanten (waaronder gemeenten) en de KCML zijn van oordeel dat 30 cm aarde niet volstaat voor een correcte beplanting. Ze vragen om deze diepte op te trekken tot 60 cm.

Ils estiment que cette prescription est contradictoire avec l'article 13 qui précise que la zone de cours et jardin compte une surface perméable d'au moins 50% de sa surface.

Plusieurs propositions sont émises :

- maintien du recouvrement par une couche de terre arable sur un certain pourcentage de la parcelle,
- maintien d'une couche de terre arable à partir de 3 mètres par rapport à la façade,
- limiter la proportion de la terrasse,
- limiter la profondeur de la construction en sous-sol aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle.

La CRD estime que cette prescription n'entre pas en contradiction avec la prescription 13 relative au maintien d'une surface perméable. Si la construction en sous-sol peut, en effet, aller au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle, elle doit néanmoins se conformer à l'article 13 qui impose le maintien d'une surface perméable de 50 % de la zone de cours et jardins.

La CRD relève qu'il faudrait cependant veiller à un bon drainage des terres couvrant les constructions en sous-sol.

Sur la question des 30 cm de terre arable :

La CRD est d'avis qu'il ne faut pas modifier le projet de RRU. Rien n'empêche de prévoir une couche de terre plus importante.

La CRD estime qu'il faut maintenir la possibilité de réaliser une terrasse à proximité des constructions. Elle demande de maintenir le projet tel quel.

Un réclamant (une commune) demande d'ajouter la notion de terrasse paysagère.

La CRD ne partage pas la demande du réclamant.

Elle relève toutefois que la question de l'aménagement de terrasse pose des problèmes qui ne peuvent être réglés par le biais du RRU, comme la créations de vues directes,.... Le

Ze oordelen dat dit voorschrift in strijd is met artikel 13, dat stelt dat het gebied voor koeren en tuinen een doorlaatbare oppervlakte moet hebben van ten minste 50% van de oppervlakte van dit gebied.

Er worden verscheidene voorstellen gedaan:

- behoud van de bedekking met een teelaardelaag over een bepaald percentage van het perceel,
- behoud van een teelaardelaag vanaf 3 meter ten opzichte van de gevel,
- beperking van de afmetingen van het terras,
- beperking van de diepte van het ondergrondse bouwwerk tot $\frac{3}{4}$ van de diepte van het perceel.

De GOC meent dat dit voorschrift niet strijdig is met voorschrift 13 betreffende het behoud van een doorlaatbare oppervlakte. Wanneer het ondergrondse bouwwerk inderdaad $\frac{3}{4}$ van het perceel mag overschrijden, dan moet dit niettemin in overeenstemming gebeuren met artikel 13, dat het behoud van een doorlaatbare oppervlakte van 50 % van het gebied voor koeren en tuinen voorschrijft.

De GOC wijst er echter op dat er een goede afwatering moet worden voorzien voor de grond boven de ondergrondse bouwwerken.

Met betrekking tot de 30 cm aarde:

De GOC is van mening dat het ontwerp van de GSV niet moet worden aangepast. Niets belet de voorziening van een dikkere laag aarde.

De GOC meent dat de mogelijkheid moet worden behouden om een terras uit te voeren in de buurt van de bouwwerken. Ze vraagt om de tekst van het ontwerp op dat punt te behouden.

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de toevoeging van het begrip "terrastuin".

De GOC kan niet ingaan op het verzoek van de reclamant.

Ze haalt echter aan dat de inrichting van een terras een aantal problemen stelt die niet kunnen worden gereguleerd via de GSV, zoals de voorziening van rechtstreeks zicht,....

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

Code civil est l'instrument requis pour régler ces aspects.

D'autres aspects peuvent également surgir qui ne sont pas entièrement solutionnés par le RRU : celui de l'interprétation par les communes de la profondeur de construction. En effet, l'interprétation des communes diffère quant à savoir si l'on doit prendre en compte les terrasses dans le calcul des profondeurs de construction. Le projet de RRU lève l'ambiguïté en modifiant la définition de la construction hors-sol qui exclut désormais les terrasses et autres revêtements imperméables.

Certaines communes comptabilisent souvent à tort le mur mitoyen érigé pour des questions de respect du code civil (vues directes) dans le calcul de la profondeur de construction.

La CRD demande que le RRU lève toute ambiguïté à ce sujet. Elle estime que les demandes de permis d'urbanisme devraient comprendre l'accord écrit de voisins concernés par les vues directes.

§ 3

La CRMS estime que cette prescription ne permet pas de résoudre correctement la construction des terrains d'angle. La profondeur des constructions sur les terrains et leurs parcelles mitoyennes devrait être gérée au cas par cas en fonction du bon aménagement des lieux.

La CRD reconnaît que les prescriptions relatives à la profondeur peuvent aboutir, dans le cas de parcelles d'angle, à la création de situations difficiles en matière d'habitabilité des lieux (cours réduites, ..). Elle estime néanmoins que le RRU doit édicter des principes généraux. La diversité des situations ne permet pas de couvrir tous les cas de figure. Les projets doivent donc être analysés au cas par cas et faire l'objet, le cas échéant, d'une dérogation.

Het Burgerlijk Wetboek is het aangewezen instrument voor de reglementering van deze aspecten.

Er kunnen ook andere aspecten voorkomen waarvoor de GSV geen volledige oplossing voorziet, zoals de interpretatie van de diepte van het bouwwerk door de gemeenten. De interpretatie van de gemeenten verschilt inderdaad met betrekking tot het in aanmerking nemen van de terrassen in de berekening van de diepte van het bouwwerk. Het ontwerp van de GSV voorkomt alle ambiguïteit door de definitie van het bovengronds bouwwerk te wijzigen, die voortaan de terrassen en andere ondoorlaatbare grondbedekkingen uitsluit.

Sommige gemeenten brengen vaak ten onrechte de mandelige muur in rekening, opgetrokken met het oog op de naleving van het Burgerlijk Wetboek (rechtstreeks zicht) in de berekening van de diepte van het bouwwerk.

De GOC vraagt dat de GSV alle dubbelzinnigheid terzake zou wegwerken. Ze meent dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen het schriftelijk akkoord tussen de bureaus die bij het rechtstreeks zicht zijn betrokken, zouden moeten bevatten.

§ 3

De KCML meent dat dit voorschrift geen correcte oplossing toelaat voor het bebouwen van hoekterreinen. De diepte van de bouwwerken op de terreinen en hun mandelige percelen zou voor elk geval afzonderlijk moeten worden beoordeeld in functie van de goede inrichting van de plaats.

De GOC erkent dat de voorschriften met betrekking tot de diepte, in het geval van hoekpercelen, aanleiding zouden kunnen geven tot het ontstaan van moeilijkheden m.b.t. de bewoonbaarheid van de plaats (kleinere koeren, ..). Ze meent niettemin dat de GSV algemene principes moet voorschrijven. De verscheidenheid van de situaties laat niet toe alle gevallen te behandelen. Elk project moet dus afzonderlijk worden geanalyseerd en moet eventueel het voorwerp uitmaken van een

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

afwijking.

D'autres réclamants (des communes) demandent, par souci de cohérence, d'inverser les paragraphes 2 et 3 de manière à aborder les règles relatives au sous-sol après celles qui concernent les constructions hors sol.

Andere reclamanten (gemeenten) vragen, met het oog op de coherentie, om paragraaf 2 en 3 van plaats te wisselen, zodat de regels m.b.t. de ondergrondse constructies na de regels betreffende de bovengrondse bouwwerken zouden komen.

La CRD ne partage pas l'avis du réclamant.

De GOC deelt de mening van de reclamant niet.

§ 4

§ 4

Des réclamants (des communes) mentionnent une erreur dans le croquis illustrant les articles 4, et 6, §1^{er} où il faudrait supprimer la référence au §1, 2^o.

Sommige reclamanten (gemeenten) maken melding van een fout in de schets ter illustratie van artikel 4 en 6, §1, waar de verwijzing naar §1, 2^o zou moeten worden geschrapt.

Un réclamant demande que les schémas reprennent, comme dans les demandes de permis d'urbanisme, le profil des bâtiments voisins de gauche et de droite, le profil maximum autorisé et en hachuré la zone non autorisée.

Een reclamant vraagt dat de plannen, zoals in de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, het profiel van de naastliggende gebouwen links en rechts zouden aangeven, alsook het maximaal toegelaten profiel en in arcering het niet toegelaten gebied.

La CRD demande de clarifier le croquis illustrant les articles 4 et 6 et d'en vérifier l'exactitude.

De GOC demande om de schets ter illustratie van artikel 4 en 6 te verduidelijken en de juistheid ervan na te gaan.

Article 5 – Hauteur de la façade avant

Artikel 5 – Hoogte van de voorgevel

§ 1^{er}

§ 1

Un réclamant demande que l'on exige la réalisation d'un gabarit grandeur nature sur place, afin de mieux déceler tous les impacts d'un projet (cfr. exemple Suisse).

Een reclamant vraagt om de realisatie voor te schrijven van een bouwprofiel op ware grootte, om de impact van een project beter te kunnen inschatten (zoals in Zwitserland bijvoorbeeld).

La CRD ne partage pas la demande du réclamant. Un gabarit grandeur nature ne peut être exigé que dans des cas tout à fait exceptionnels.

De GOC kan niet ingaan op het verzoek van de reclamant. Een bouwprofiel op ware grootte kan enkel in zeer uitzonderlijke gevallen worden geëist.

La CRMS se demande comment il faut interpréter le niveau moyen du trottoir.

De KCML vraag zich af hoe het gemiddelde niveau van het voetpad moet worden geïnterpreteerd.

Plusieurs réclamants estiment que le RRU érige en principe général les toitures à versant. Ils considèrent que les prescriptions sont difficilement applicables aux toitures plates et ne règlent pas le problème des étages en recul.

Plusieurs réclamants (dont une commune) demandent de préciser comment l'on traite les étages en recul. La hauteur de la façade comprend-elle les étages en recul? Cette prescription doit être analysée en rapport avec l'article 6 relatif à la toiture.

Un réclamant suggère de parler de « façade principale » et de prendre en compte les toitures à la Mansart.

La CRD relève que le mansard est une toiture. Il devra donc se conformer aux prescriptions de l'article 6. Ce terme devrait être défini au glossaire.

Par ailleurs, les étages en recul ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la façade et sont considérés dans le gabarit général de la construction. Ils doivent donc se soumettre aux normes de l'article 6.

Plusieurs réclamants (dont des communes) demandent de préciser le mode de calcul pour le mur acrotère. Ils proposent d'en revenir éventuellement à une méthode de mesure ne tenant pas compte des éléments dépassant la ligne de la toiture.

Un réclamant (une commune) demande de ne pas prendre en compte les murs acrotères pour les toitures à versant, mais plutôt l'intersection au brisis, lorsque celui-ci présente un angle de 75° à 90°.

Verscheidene reclamanten zijn van oordeel dat de GSV algemeen uitgaat van een hellend dak. Ze menen dat de voorschriften moeilijk toepasbaar zijn op platte daken en geen oplossing bieden voor het probleem van de inspringende verdiepingen.

Verscheidene reclamanten (waaronder een gemeente) vragen om te verduidelijken hoe de inspringende verdiepingen moeten worden behandeld. Zijn de inspringende verdiepingen inbegrepen in de hoogte van de gevel? Dit voorschrift behoeft verdere analyse in verhouding tot artikel 6 dat betrekking heeft op het dak.

Een reclamant stelt voor om te spreken van « hoofdgevel » en om rekening te houden met mansardedaken.

De GOC wijst erop dat mansarde verwijst naar een dak. Dit moet dus in overeenstemming zijn met de voorschriften van artikel 6. Een definitie van deze term zou in de woordenlijst moeten worden opgenomen.

De inspringende verdiepingen worden trouwens niet in aanmerking genomen voor de berekening van de gevelhoogte en worden in rekening genomen in het algemene bouwprofiel van het bouwwerk. Ze moeten dus in overeenstemming zijn met de normen van artikel 6.

Verscheidene reclamanten (waaronder gemeenten) vragen om een precisering van de berekeningswijze voor de akroteriemuur. Ze stellen voor om eventueel terug te vallen op een meetmethode waarbij geen rekening wordt gehouden met de elementen die de daklijn overstijgen.

Een reclamant (een gemeente) vraagt om niet de akroteriemuren in rekening te brengen voor de hellende daken, maar wel de kruising in de breuklijn, wanneer deze een hoek van 75° tot 90° vertoont.

La CRD estime qu'il est justifié de prendre en compte le mur acrotère dans le calcul de la hauteur de la façade étant donné l'impact qu'il peut avoir sur la typologie générale de l'alignement.

§ 1^{er}, 2^o, 2^{ème} alinéa

Un réclamant (une commune) suggère de permuter les points 1^o et 2^o pour faire référence d'abord au profil le plus élevé, ce qu'il juge plus cohérent.

Un réclamant (une commune) relève que la moyenne utilisée entre les deux constructions voisines (lorsqu'elles sont anormalement faibles ou élevées) n'est pas forcément la mieux adaptée à la situation. Des constructions anormales ne peuvent servir de référence pour déterminer la hauteur de façade d'une nouvelle construction.

Ce réclamant suggère de définir une règle des 45° (ex. : une profondeur supérieure à 3 mètres peut-être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un angle à 45° ouvert vers le voisin le plus profond).

La CRD estime que la remarque est fondée. Elle estime que des gabarits anormaux ne peuvent servir de référence pour une nouvelle construction.

§ 1^{er}, 2^o, 3^{ème} alinéa (raccord harmonieux)

Des réclamants (dont plusieurs communes) et la CRMS proposent d'abandonner la prescription qui dispose qu' « un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteurs différentes. »

La CRMS fait valoir que cette disposition remet en cause la lisibilité de la structure parcellaire qui fait précisément la spécificité urbaine de Bruxelles. Une parcelle a toujours déterminé un objet architectural comme une entité. Ce système offre une grande flexibilité. Les ruptures de gabarit expriment l'histoire de la ville. Elles ne sont pas à encourager, mais elles

De GOC meent dat het gerechtvaardigd is om rekening te houden met de akroteriemuur voor de berekening van de gevelhoogte, gelet op de impact die deze kan hebben op de algemene typologie van de rooilijn.

§ 1, 2^o, 2^{de} alinea

Een reclamant (een gemeente) stelt voor om punt 1^o en punt 2^o van plaats te wisselen om eerst te verwijzen naar het hoogste profiel, met het oog op meer coherentie.

Een reclamant (een gemeente) haalt aan dat het gemiddelde van de twee naast elkaar liggende bouwwerken (wanneer deze abnormaal laag of hoog zijn) niet noodzakelijk aangewezen is in die specifieke situatie. Abnormale bouwwerken kunnen geen dienst doen als referentie voor de bepaling van de gevelhoogte van een nieuw bouwwerk.

Deze reclamant stelt voor om een 45°-regel in te voeren (bijv.: een diepte van meer dan 3 meter kan worden toegestaan voor zover deze een hoek van 45° maakt naar het diepste naastliggende bouwwerk toe).

De GOC is van oordeel dat de opmerking gegrond is. Ze meent dat abnormale bouwprofielen niet gebruikt mogen worden als referentie voor nieuwe bouwwerken.

§ 1^{er}, 2^o, 3^{de} alinea (harmonieuze aansluiting)

Sommige reclamanten (waaronder verscheidene gemeenten) en de KCML stellen voor om het voorschrift met betrekking tot « een harmonieuze aansluiting tussen de bouwwerken met verschillende hoogte » te laten vallen.

De KCML wijst erop dat deze bepaling de leesbaarheid aantast van de perceelstructuur die nu net deel uitmaakt van de stedelijke eigenheid van Brussel. Een perceel bepaalde steeds een architectuurobject als entiteit. Dit systeem biedt een ruime flexibiliteit. De onderbrekingen in het bouwprofiel zijn een uitdrukking van de geschiedenis van de stad. Ze moeten niet

ne sont pas à proscrire non plus en produisant des formes architecturales complexes, incongrues et difficiles à gérer à l'échelle de la parcelle. (Même remarque pour l'article 6, § 1^{er}, 2^o, 5^{ème} alinéa)

La CRD approuve la remarque de la CRMS. Elle relève que le RRU tend à la reproduction de la ville. Cela vient de la reconnaissance de l'histoire urbaine et de la diversité urbaine née de l'évolution des typologies et manières de construire au cours du temps.

Au niveau de la parcelle cette notion de « raccord harmonieux » encourage des architectures et réalisations incongrues, alors qu'il est préférable d'autoriser les ruptures.

La CRD demande que la RRU donne une inflexion permettant d'assurer une esthétique de rupture qui vaut parfois mieux qu'un raccord harmonieux. Elle suggère de remplacer les termes « raccord harmonieux » par "raccord cohérent" ou de parler de « raccord harmonieux, mais néanmoins cohérent. »

Article 6 - La toiture

Un réclamant demande que l'on considère la toiture comme façade à part entière. Il relève que la toiture devient de plus en plus un élément de composition dans les projets d'architecture.

Ce même réclamant demande l'ajout d'un article relatif à l'esthétique des murs d'héberge.

La CRD ne partage pas les remarques de ces réclamants.

§ 1^{er}

La CRMS déplore que la possibilité d'accroissement du volume soit étendue sur toute la hauteur de l'immeuble. Elle estime que cela peut poser des problèmes de rehausse de murs mitoyens, nuire aux conditions

worden aangemoedigd, maar ze zijn ook niet helemaal te verbieden, met het oog op het vermijden van complexe architecturale vormen die niet passen bij en niet aansluiten op de schaal van het perceel. (Zelfde opmerking voor artikel 6, §1, 2^o, 5^{de} ainea)

De GOC kan zich vinden in de opmerking van de KCML. Ze wijst erop dat de GSV neigt naar de reproductie van de stad. Dit vloeit voort uit de erkenning van de stadsgeschiedenis en de stedelijke verscheidenheid ontstaan uit de ontwikkeling van de typologieën en bouwwijzen doorheen de tijd.

Op perceelniveau moedigt deze « harmonieuze aansluiting » onaangepaste architectuurvormen en realisaties aan, terwijl het verkieslijk is om een breuk toe te staan

De GOC vraagt dat de GSV een mogelijkheid aanreikt om een breukesthetiek te verzekeren die soms beter past dan een harmonieuze aansluiting. Ze stelt voor om de uitdrukking « harmonieuze aansluiting » te vervangen door « coherente aansluiting », of om te spreken van een « harmonieuze, maar niettemin coherente aansluiting. »

Artikel 6 – Het dak

Een reclamant vraagt om het dak te beschouwen als een volwaardige gevel. Hij wijst erop dat het dak steeds vaker een vormend element is in moderne architectuurprojecten.

Diezelfde reclamant vraagt om een artikel toe te voegen met betrekking tot de esthetiek van de muren boven het minst hoge dak.

De GOC gaat niet akkoord met de opmerkingen van deze reclamanten.

§ 1

De KCML betreurt dat de mogelijkheid tot een volumetoename wordt uitgebeid over de hele hoogte van het gebouw. Ze meent dat dit problemen kan stellen m.b.t. de verhoging van mandelige muren, dat dit nadelig zou zijn voor

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

d'habitabilité et hypothéquer l'intérêt patrimonial de certains biens. Elle propose de maintenir le texte initial.

Plusieurs réclamants (dont une commune) considèrent que l'article est peu clair et doit être revu dans son entièreté. Ils demandent, d'être plus sévère en matière d'atteinte aux intérieurs d'îlots.

Un autre réclamant demande de scinder le texte en deux parties : l'une relative à la toiture principale, l'autre relative aux toitures des annexes.

La CRD relève que le projet de RRU a clarifié la situation existant où les prescriptions étaient interprétées différemment selon les communes. Il précise qu'il faut prendre en compte simultanément les articles 4 (profondeur) et 6 (toiture). Ainsi la possibilité de dépasser de plus de 3 mètres en hauteur est limitée à la profondeur définie par l'article 4.

Cependant, la CRD est d'avis qu'il faut revoir le libellé de l'article. Elle propose de conserver le principe des 3 mètres en hauteur et en profondeur et de compléter la prescription par un paragraphe supplémentaire. Un schéma viendrait utilement illustrer la prescription.

La CRD rappelle que les règlements communaux d'urbanisme (RCU) peuvent régler les situations spécifiques.

Un réclamant demande ce que l'on entend par « annexe contiguës » : vise-t-on les annexes jouxtant la limite mitoyenne ?

La CRD estime que ce terme est clair et désigne les annexes accolées à la construction : pour déterminer le profil d'une construction il faut prendre en compte les constructions de

de bewoonbaarheidsomstandigheden en dat dit het erfgoedbelang van sommige bouwwerken zou aantasten. Ze stelt bijgevolg voor om de oorspronkelijke tekst te behouden.

Verscheidene reclamanten (waaronder een gemeente) zijn van oordeel dat het artikel niet duidelijk is en dat het volledig moet worden herzien. Ze vragen om strenger te zijn op het vlak van de aantasting van de binnenterreinen van huizenblokken.

Een andere reclamant vraagt om de tekst in twee te delen: één luik met betrekking tot het hoofddak en het andere met betrekking tot de daken van de bijgebouwen.

De GOC haalt aan dat het ontwerp van de GSV duidelijkheid schept in de bestaande toestand, waarbij de voorschriften naargelang de gemeenten verschillend werden geïnterpreteerd. Dit ontwerp preciseert dat zowel artikel 4 (diepte) als artikel 6 (dak) tegelijk in aanmerking moeten worden genomen. Zo wordt de mogelijkheid om de hoogte met meer dan 3 meter te overschrijden beperkt tot de diepte bepaald in artikel 4.

De GOC is echter van mening dat de formulering van het artikel moet worden herzien. Ze stelt voor om het 3 m-principe in de hoogte en de diepte te behouden en het voorschrift aan te vullen met een extra paragraaf. Het voorschrift zou dan nuttig worden geïllustreerd met een plan.

De GOC herinnert eraan dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen regels kunnen voorschrijven voor specifieke situaties.

Een reclamant vraagt wat precies wordt bedoeld met « aanpalend bijgebouw »: gaat het om de bijgebouwen die grenzen aan de mandelige grens ?

De GOC meent dat dit begrip duidelijk is en verwijst naar de bijgebouwen geplaatst tegen het bouwwerk: om het profiel van een bouwwerk te bepalen, moet er rekening worden

références visées à l'article 5 du règlement, ces constructions doivent être prises dans leur entièreté, c'est-à-dire bâtiment principal et ses annexes contiguës.

Il peut toutefois se présenter des situations où ces annexes ne se trouvent pas sur le mitoyen.

La CRD propose de préciser que l'on parle de constructions mitoyennes ou proches.

Un réclamant (une commune) demande plus de fermeté envers la division exagérée des maisons unifamiliales existantes et souhaite que le RRU comprenne une disposition sur ce sujet.

La CRD approuve la remarque du réclamant. Elle relève que la problématique de la division des habitations initialement unifamiliales en plusieurs logements peut avoir des répercussions importantes sur la préservation du patrimoine et sur l'habitabilité des logements. Il existe un réel enjeu sur cette question.

Elle estime que cette problématique devrait être réglementée dans le RRU. Cela permettrait de donner les indications générales de ce qui peut être autorisé en matière de division. Elle énonce quelques pistes de réflexion : autorisation d'une division des habitations par étage ou en duplex, interdiction de la création de flats, détermination d'une superficie minimale acceptable (65 m² par exemple).

Un réclamant relève l'erreur matérielle contenue dans les illustrations où il est fait mention d'un §1^{er}, 2°, d), inexistant.

La CRD demande de vérifier les croquis repris en annexe du RRU.

6 § 2 (mêmes remarques pour l'article 8 § 2)

Un réclamant (une commune) demande de préciser à la disposition « .. pour permettre la construction de lucarnes sans dépasser ce rehaussement. »

gehouden met de referentiebouwwerken bedoeld in artikel 5 van de verordening - deze bouwwerken moeten in hun geheel in aanmerking worden genomen, m.a.w. het hoofdgebouw en de aanpalende bijgebouwen.

Er kunnen zich evenwel situaties voordoen waarbij deze bijgebouwen zich niet op de mandelige grens bevinden.

De GOC stelt voor om uitdrukkelijk te vermelden dat het gaat om mandelige of naburige bouwwerken.

Een reclamant (een gemeente) verzoekt om een doortastendere aanpak van de overdreven verdeling van bestaande eengezinswoningen en wil dat de GSV daartoe een bepaling opneemt.

De GOC kan zich vinden in de opmerking van de reclamant. Ze wijst erop dat het probleem van de verdeling van de oorspronkelijke eengezinswoningen in meerdere woningen belangrijke gevolgen kan hebben voor het behoud van het erfgoed en voor de bewoonbaarheid van de woningen. Dit probleem is dus wel degelijk van belang.

Ze is van mening dat dit probleem in de GSV zou kunnen worden gereguleerd. Dat zou toelaten een aantal algemene aanwijzingen te geven aangaande de toelaatbare verdeling. Ze formuleert enkele reflectiepistes: toelating van een verdeling van de woningen per verdieping of in duplex, verbod op de vorming van flats, bepaling van een aanvaardbare minimumoppervlakte (65 m² bijvoorbeeld).

Een reclamant wijst op de materiële fout in de illustraties waarin melding wordt gemaakt van een onbestaande §1, 2°, d).

De GOC vraagt om de schetsen in bijlage bij de GSV na te kijken.

6 § 2 (zelfde opmerkingen voor artikel 8 § 2)

Een reclamant (een gemeente) vraagt om een verduidelijking van de bepaling « .. voor de bouw van dakkapellen zonder deze verhoging te overschrijden. »

Un autre réclamant constate une diminution des hauteurs prescrites pour les lucarnes.

Il demande d'en revenir au texte initial et de rédiger un texte différent pour les lucarnes avant et arrière et de préciser la volumétrie, de manière à éviter une typologie qui s'assimile à un étage supplémentaire.

Un réclamant (une commune) suggère de faire référence à la largeur du versant de toiture sur laquelle les lucarnes sont réalisées et non pas à la largeur de la façade.

Un autre réclamant (une commune) demande de limiter les lucarnes à un seul niveau.

La CRD relève que la diminution de la hauteur autorisée des lucarnes en toiture est volontaire, afin de ne pas permettre un rehaussement équivalent à 2 niveaux dans la toiture.

Elle insiste sur le fait que la lucarne ne peut être prise comme dispositif pour déroger à la hauteur de toiture.

Elle soutient les réclamations et suggère de préciser d'ailleurs que la lucarne doit être limitée à 1 seul niveau.

La CRD est d'avis que cette prescription peut s'appliquer aux lucarnes avant et arrières et qu'il n'y a pas lieu de faire de distinction entre ces deux cas de figure. Elle juge qu'il n'est pas justifié de se référer à la largeur du versant de toiture plutôt qu'à celle de la façade.

Des réclamants (dont des communes) demandent de définir une règle qui permette d'intégrer d'autres formes architecturales que les lucarnes (toitures courbes, en recul, versants inversés, ...) qui pourraient s'étendre comme celles-ci, jusqu'en mitoyenneté, à raison du respect des 2/3 de la façade.

La CRD constate que le RRU induit la reproduction du vocabulaire architectural

Een andere reclamant stelt een vermindering van de voorgeschreven hoogten voor de dakkapellen vast.

Hij stelt voor om de oorspronkelijke tekst over te nemen en een andere tekst op te stellen voor de dakkapellen vooraan en achteraan en om de volumetrie te preciseren, zodat een typologie kan worden vermeden die gelijkstaat met een bijkomende verdieping.

Een reclamant (een gemeente) stelt voor om te verwijzen naar de breedte van de dakhelling waarover deze dakkapellen worden uitgevoerd en niet naar de breedte van de gevel.

Een andere reclamant (een gemeente) vraagt om de dakkapellen te beperken tot één niveau.

De GOC wijst erop dat de verlaging van de toegestane hoogte van de dakkapellen bewust gebeurde, om zo een verhoging gelijk aan 2 niveaus in het dak te vermijden.

Ze wijst erop dat de dakkapel geen middel mag zijn om af te wijken van de dakhoogte.

Ze steunt de bezwaren en stelt voor om bovendien te preciseren dat de dakkapel moet worden beperkt tot één niveau.

De GOC is van mening dat dit voorschrift van toepassing kan zijn op de dakkapellen voor- en achteraan en dat er geen reden is om een onderscheid te maken tussen beide. Ze oordeelt dat het niet gerechtvaardigd is om te verwijzen naar de breedte van de dakhelling, eerder dan naar die van de gevel.

Een aantal reclamanten (waaronder gemeenten) vragen om een regel te definiëren die de integratie van andere architecturale vormen dan dakkapellen moet toelaten (gebogen daken, inspringende daken, omgekeerde wanden, ...) en die zich net als de dakkapellen zouden kunnen uitstrekken tot de mandelige grens, over 2/3 van de gevel.

De GOC stelt vast dat de GSV neigt naar een overname van de bestaande

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

existant. Toute forme esthétique nouvelle devra faire l'objet d'une dérogation, ce que la CRD regrette.

6 § 3 (mêmes remarques pour l'article 8 § 3)

Le CERBC constate que le projet n'encourage pas la mise en place d'infrastructures destinées à la production d'énergie au départ de sources d'énergie renouvelable. Les articles relatifs à la toiture, par exemple, semblent s'opposer à la pose de panneaux solaires, en ce qu'ils n'autorisent le dépassement du gabarit de toiture que pour les antennes et les souches de cheminée et de ventilation. Il demande qu'une formulation moins restrictive soit adoptée quant aux gabarits de toiture.

La CRD suit la demande de modification relative à l'intégration de panneaux solaires.

Un réclamant demande de remplacer les termes « étages techniques » par « installations techniques ».

La CRD pense qu'il n'est pas adéquat de remplacer les termes « étages techniques » par « installations techniques ».

Un réclamant (une commune) demande si les étages en retrait sont soumis aux prescriptions relatives à la toiture ou à celles qui déterminent la hauteur de la façade avant.

La CRD confirme que les étages en retrait sont soumis aux prescriptions relatives à la toiture.

Des réclamants (dont plusieurs communes) font valoir que la prescription qui prévoit l'intégration des cabanons d'ascenseurs dans la toiture est incompatible avec l'article 14 du Titre II qui impose un ascenseur pour tout immeuble neuf à logements multiples comprenant un rez et quatre étages ou plus et avec les normes édictées à l'article 11 du Titre

architectuurwoordenlijst. De GOC betreurt dat iedere nieuwe esthetische vorm het voorwerp zal moeten uitmaken van een afwijking.

6 § 3 (zelfde opmerkingen voor artikel 8 § 3)

De RLBHG stelt vast dat het ontwerp de implementering van infrastructures voor energieproductie op basis van hernieuwbare energiebronnen niet aanmoedigt. De artikels met betrekking tot het dak, bijvoorbeeld, lijken niet verenigbaar met de installatie van zonnepanelen, vermits ze enkel een overschrijding van het dakprofiel toestaan voor antennes, schoorsteentoppen en ventilatiekappen. Er wordt dan ook een minder beperkende formulering gevraagd m.b.t. het dakprofiel.

De GOC volgt het verzoek tot wijziging betreffende de integratie van zonnepanelen.

Een reclamant vraagt om de uitdrukking « technische verdiepingen » te vervangen door « technische installaties ».

De GOC meent dat het niet gepast is om de uitdrukking « technische verdiepingen » te vervangen door « technische installaties ».

Een reclamant (een gemeente) wil weten of de inspringende verdiepingen zijn onderworpen aan de voorschriften met betrekking tot het dak, ofwel aan de voorschriften voor de bepaling van de hoogte van de voorgevel.

De GOC bevestigt dat de inspringende verdiepingen zijn onderworpen aan de dakvoorschriften.

Een aantal reclamanten (waaronder verscheidene gemeenten) wijzen erop dat het voorschrift dat de integratie van de machinekamers van de liften in het dak voorziet, niet verenigbaar is met artikel 14 van Titel II, dat een lift voorschrijft voor elk nieuw gebouw met meerdere woningen, met een benedenverdieping en vier of meer

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

IV relatives aux dimensions à respecter pour rendre les immeubles accessibles par les personnes à mobilité réduite.

Ils demandent de porter la hauteur du dernier étage à 3,60m ou d'admettre que le dernier étage ne soit pas desservi par un ascenseur.

Un autre réclamant demande de ne pas imposer l'intégration du cabanon d'ascenseur dans la toiture.

La CRD ne partage pas les remarques des réclamants. Les cabanons d'ascenseur doivent être intégrés dans la toiture.

Des réclamants (des communes) et la CRMS relèvent que le règlement ne détermine plus de limite de hauteur pour les souches de cheminée. Ils demandent de limiter leur hauteur à 3 mètres (mesure prise verticalement par rapport au plan de toiture).

La CRD estime qu'il vaut mieux ne pas préciser de limite de hauteur pour les souches de cheminée et de ventilation, car les normes techniques obligatoires imposées ne permettent pas de respecter les 3 mètres de hauteur.

Plusieurs réclamants (dont des communes) et la CRMS regrettent que le dépassement autorisé pour les antennes ait été porté à 4 mètres et souhaitent en revenir à 3 mètres. Ils estiment que cela prive les habitants de l'information du placement d'une antenne via l'enquête publique.

Ces réclamants considèrent à tout le moins qu'il ne faudrait pas permettre un dépassement de 4 mètres augmenté de la hauteur du mur acrotère. Les antennes ont un impact très important sur la typologie urbaine. Il n'y a pas lieu d'encourager une augmentation de la hauteur de ces éléments.

bovenverdiepingen, en de normen uiteengezet in artikel 11 van Titel IV met betrekking tot de afmetingen die moeten worden gerespecteerd om de gebouwen toegankelijk te maken voor personen met een beperkte mobiliteit.

Ze vragen om de hoogte van de laatste verdieping naar 3,60 m te brengen, of om toe te staan dat deze laatste verdieping niet wordt bediend door een lift.

Een andere reclamant vraagt om de integratie van de machinekamer van de lift in het dak niet te verplichten.

De GOC kan zich niet vinden in de opmerkingen van de reclamanten. De machinekamers van de liften moeten in het dak worden geïntegreerd.

Een aantal reclamanten (gemeenten) en de KCML halen aan dat de verordening geen hoogtelimiet meer bepaalt voor de schoorsteentoppen. Ze vragen om de hoogte hiervan te beperken tot 3 meter (verticale meting ten opzichte van het dakvlak).

De GOC vindt het beter om de hoogtelimiet voor de schoorsteentoppen en ventilatiekappen niet te preciseren, vermits de verplichte, opgelegde technische normen niet toelaten een hoogte van 3 meter te respecteren.

Verscheidene reclamanten (waaronder gemeenten) en de KCML betreuren dat de overschrijding die wordt toegestaan voor antennes werd opgetrokken tot 4 meter en wensen dat deze wordt teruggebracht tot 3 meter. Ze menen dat de inwoners op die manier niet langer op de hoogte zouden worden gesteld van de plaatsing van een antenne via het openbaar onderzoek.

Deze reclamanten oordelen dat op zijn minst de overschrijding van 4 meter, bovenop de hoogte van de akroteriemuur, niet zou mogen worden toegestaan. De antennes hebben een grote impact op de stedelijke typologie. Er is geen reden om een uitbreiding van de hoogte van deze elementen aan te moedigen.

Un autre réclamant (une commune) suggère d'imposer un retrait par rapport à la façade et au mur acrotère.

Un réclamant (une commune) demande de limiter le nombre d'antennes par immeuble et d'imposer le dépôt d'une carte reprenant l'ensemble des antennes situées en région bruxelloise et leur zone de couverture.

Ce même réclamant demande d'interdire le placement d'antennes dans certaines zones (zones de protection ou immeuble classé) et de prévoir des dispositions liées à l'esthétique des bâtiments (choix de la teinte de l'antenne lié à celle de la façade).

La CRD relève que la limitation actuelle de hauteur à 3 mètres implique que les demandes de permis d'urbanisme relatives aux antennes de téléphonie mobile font l'objet d'une demande de dérogation systématique, ce qui alourdit la procédure d'octroi des permis. L'augmentation de la hauteur permise à 4 mètres permet de satisfaire tant aux conditions techniques liées au champ d'émission qu'à une volonté générale de simplifier la procédure d'octroi des permis d'urbanisme.

De plus, la CRMS suggère d'appliquer à travers l'ensemble du RRU le système des « zones restreintes et/ou interdites » pour mieux contrôler l'implantation de dispositifs qui encombrant l'espace public ou en altère la lisibilité, comme les armoires des concessionnaires, les antennes, Cette zone restreinte ou interdite serait applicable aux zones de protection qui accompagnent les bâtiments classés ou un rayon de 50 mètres lorsqu'il n'existe pas de zone de protection.

La CRD estime qu'il n'est pas réaliste de limiter le nombre d'antennes par immeubles, ni

Een andere reclamant (een gemeente) stelt voor om een inspruing voor te schrijven ten opzichte van de gevel en de akroteriemuur.

Een reclamant (een gemeente) vraagt om het aantal antennes per gebouw te beperken en om de indiening voor te schrijven van een kaart met daarop de situering van de antennes in het Brussels Gewest en hun bereik.

Diezelfde reclamant is vragende partij voor een verbod op de plaatsing van antennes in bepaalde gebieden (beschermingsgebieden of beschermde gebouwen) en voor de voorziening van bepalingen met betrekking tot de esthetiek van de gebouwen (kleurkeuze antenne in overeenstemming met de gevelkleur).

De GOC haalt aan dat de huidige beperking van de hoogte tot 3 meter inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor antennes voor mobiele telefonie het voorwerp uitmaken van een systematische afwijkingaanvraag, wat de procedure voor de toekenning van de vergunning verzwaaert. De uitbreiding van de toegelaten hoogte tot 4 meter laat toe tegemoet te komen aan de technische voorwaarden m.b.t. het zendbereik, maar ook aan het algemeen streven naar een vereenvoudiging van de procedure voor de toekenning van stedenbouwkundige vergunningen.

Bovendien stelt de KCML voor om het systeem van de "beperkte en/of verboden gebieden" doorheen de hele GSV toe te passen met het oog op een betere controle over de plaatsing van voorzieningen die de openbare ruimte in beslag nemen of de leesbaarheid ervan veranderen, zoals kasten van concessiehouders, antennes... Dat beperkt of verboden gebied zou van toepassing moeten zijn op de vrijwaringszones van beschermde gebouwen of binnen een straal van 50 m indien er geen vrijwaringszone bestaat..

De GOC meent dat het niet realistisch is om het aantal antennes per gebouw te beperken, noch

d'interdire le placement d'antennes dans certaines zones, ce qui créerait une discrimination.

Un autre réclamant demande de permettre un dépassement de 4 mètres également pour les dispositifs techniques liés aux antennes. Ces éléments sont placés de préférence à l'intérieur du bâtiment. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, ils doivent être implantés sur les toitures. Actuellement, les demandes de permis d'urbanisme font l'objet systématiquement d'une dérogation, ce qui allonge inutilement les procédures.

La CRD rejette la demande du réclamant. Elle estime que les solutions techniques existent pour limiter l'impact des dispositifs techniques liés aux antennes de téléphonie mobile.

Un autre réclamant demande d'imposer des normes de résistance au vent (240Km/h).

La CRD ne partage pas la remarque du réclamant.

Un réclamant (une commune) demande de réglementer les antennes paraboliques.

La CRD appuie le réclamant et demande que des règles générales soient édictées sur les antennes paraboliques. Ces antennes ont un impact important sur le paysage urbain, tant côté rue qu'en intérieur d'îlot.

SECTION 2 : IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS ISOLÉES

Article 7 - Implantation

§ 1^{er}

Un réclamant (une commune) demande de limiter la superficie bâtie à 75 % de la parcelle.

om een verbod te voorzien op de plaatsing van antennes in bepaalde gebieden, wat zou resulteren in een discriminatie.

Een andere reclamant vraagt om ook een overschrijding van 4 meter toe te staan voor de technische voorzieningen voor de antennes. Deze elementen worden bij voorkeur binnen in het gebouw geplaatst. Wanneer dat echter technisch niet mogelijk is, moeten ze op het dak worden geïnstalleerd. Momenteel worden de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag systematisch behandeld als een afwijking, wat de procedures onnodig langer maakt.

De GOC verwerpt de vraag van de reclamant. Ze meent dat er technische oplossingen bestaan die de impact van de technische voorzieningen voor de antennes voor mobiele telefonie kunnen beperken.

Een andere reclamant vraagt om de voorschrijving van windweerstandsnormen (240 km/u).

De GOC kan zich niet vinden in de opmerking van de reclamant.

Een reclamant (een gemeente) vraagt om een reglementering voor schotelantennes.

De GOC steunt het verzoek van de reclamant en vraagt dat er algemene regels zouden worden geformuleerd voor schotelantennes. Deze antennes hebben een grote impact op het stadslandschap, zowel aan straatzijde als op het binnenterrein van het huizenblok.

AFDELING 2 - VESTIGING EN BOUWPROFIEL VAN DE VRIJSTAANDE BOUWWERKEN

Artikel 7 – Ligging

§ 1

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de bebouwde oppervlakte te beperken tot 75% van het perceel.

D'autres réclamants (des communes) considèrent que les termes « distance appropriée » restent sujets à interprétation.

Andere reclamanten (gemeenten) zijn van mening dat de uitdrukking « gepaste afstand » vatbaar blijft voor interpretatie.

Des réclamants se demandent ce qu'il faut prendre comme référence en matière de « front de bâtisse », lorsque l'on se trouve en présence de constructions isolées. Dans ce cas de figure, il n'existe pas de front de bâtisse.

Sommige reclamanten vragen zich af wat ze als referentie moeten nemen voor de « bouwlijn », vermits het hier gaat om vrijstaande bouwwerken. In dit geval is er geen bouwlijn.

La CRD estime que le libellé du § 1^{er} de l'article 7 laisse libre cours à toutes les interprétations. Le libellé imprécis ouvre la porte aux recours. Elle estime que dans le cas de constructions isolées, l'examen de l'implantation doit être fait au cas par cas et être motivé.

De GOC is van oordeel dat de formulering van § 1 van artikel 7 ruimte laat voor allerlei interpretaties. De vage formulering biedt een aantal uitwegen. Ze meent dat het liggingsonderzoek in het geval van vrijstaande bouwwerken voor elk geval afzonderlijk moet worden uitgevoerd en gemotiveerd.

Un réclamant (une commune) demande de supprimer la référence à la « préservation de l'ensoleillement des terrains voisins ». Cela peut poser problème en effet lorsque cet argument est invoqué dans le cas d'ombre portée sur des jardins. Cet élément n'est pas repris dans les prescriptions relatives à l'implantation des constructions mitoyennes, alors que le problème y est plus crucial.

Een reclamant (een gemeente) verzoekt om de schrapping van de verwijzing naar de « vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen ». Deze verwijzing kan inderdaad problemen stellen wanneer dit argument wordt ingeroepen voor schaduw op de tuinen. Dit element wordt niet opgenomen in de voorschriften betreffende de ligging van mandelige bouwwerken, terwijl het probleem daar relevanter is.

La CRD ne suit pas le réclamant : il n'est pas dit que tous les terrains voisins doivent être entièrément ensoleillés.

De GOC is het niet eens met de reclamant : er wordt niet gezegd dat alle naastliggende terreinen een volledige bezonning moeten genieten.

Des réclamants (dont une commune) sont d'avis que la façade principale doit être prise comme la référence. Cela permet de couvrir le cas de terrains comprenant un dénivelé longitudinal.

Een aantal reclamanten (waaronder een gemeente) menen dat de hoofdgevel als referentie moet worden genomen. Dit laat toe ook de terreinen met een niveauverschil in de lengte in aanmerking te nemen.

La CRD appuie les réclamants.

De GOC schaart zich achter de reclamanten.

Article 8 – Hauteur

Artikel 8 – Hoogte

§ 1

§ 1

Un réclamant relève que pour prendre en

Een reclamant haalt aan dat om te voldoen aan

compte la directive européenne relative aux performances énergétiques des bâtiments, il y a lieu de maintenir l'obligation d'une hauteur cohérente avec les hauteurs des bâtiments voisins, afin que les nouveaux volumes ne prennent pas l'ensoleillement des immeubles existants.

La CRD estime que la recherche de cohérence par rapport aux constructions environnantes est un impératif. Il n'est pas utile d'ajouter des prescriptions relatives à l'ensoleillement, car cet aspect compliquerait l'application des prescriptions : l'ensoleillement varie, en effet, selon la période de l'année.

La CRMS estime que la prescription manque de clarté. Comment interpréter la « moyenne de hauteurs des constructions » ? Cette disposition ne garantit pas la qualité ni le bon aménagement des lieux.

La CRD relève que le problème est de déterminer la limite géographique de référence des terrains qui entourent le terrain considéré. Elle suggère que les constructions de références considérées soient situées dans un rayon de 50 mètres à partir des points extrêmes de la parcelle.

Un réclamant demande que cette prescription précise que la hauteur considérée doit se calculer par rapport au relief du terrain.

Un réclamant fait état de grandes disparités typologiques des bâtiments implantés dans des quartiers en ordre ouvert. Il est donc quasi impossible d'appliquer la prescription relative à la hauteur de toiture. En effet, comment déterminer la hauteur d'une toiture lorsque les constructions voisines présentent tantôt une toiture courbe, tantôt une toiture à versant ou une toiture plate ou lorsqu'il s'agit d'une construction pavillonnaire ?

de Europese Richtlijn met betrekking tot de energieprestaties van gebouwen, er reden is om de verplichting m.b.t. een hoogte die coherent moet zijn met de hoogte van de naastliggende gebouwen, te behouden, zodat de nieuwe volumes de bezonning van de bestaande gebouwen niet wegnemen.

De GOC meent dat het streven naar coherentie met de naastliggende bouwwerken een eerste vereiste is. Het heeft geen zin voorschriften toe te voegen met betrekking tot de bezonning, vermits dit aspect de toepassing van de voorschriften alleen maar zou bemoeilijken : de bezonning varieert inderdaad volgens de periode van het jaar.

De KCML oordeelt dat het voorschrift onvoldoende duidelijk is. Hoe moet de « gemiddelde hoogte van de bouwwerken » worden geïnterpreteerd? Deze bepaling garandeert niet de kwaliteit, noch de goede inrichting van de plaats.

De GOC haalt aan dat het probleem te maken heeft met de bepaling van de geografische referentiegrens van de terreinen die liggen rond het beschouwde terrein. Ze stelt voor om de beschouwde referentiebouwwerken te situeren in een straal van 50 meter vanaf de uiterste punten van het perceel.

Een reclamant vindt het wenselijk dat dit voorschrift duidelijk zou stellen dat de beschouwde hoogte moet worden berekend ten opzichte van het reliëf van het terrein.

Een reclamant merkt op dat er grote typologische verschillen bestaan tussen de open bebouwingen in de wijken. De toepassing van het voorschrift m.b.t. de dakhoogte is dus zo goed als onmogelijk. Hoe kan immers de hoogte van een dak worden bepaald wanneer de naastliggende bouwwerken nu eens een gebogen of een hellend dak hebben en dan weer een plat dak, of wanneer het gaat om een bungalow?

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477
(9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV
(9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

La CRD rappelle que la hauteur se calcule à partir du niveau du trottoir.

Elle relève que les normes incendie prennent comme base de calcul le point médian par rapport aux extrêmes. La CRD suggère de se référer à cette norme dans le calcul des hauteurs.

Article 9 rez-de-chaussée commerciaux et rez-de-chaussée aveugles

Un réclamant demande de limiter à 50% les cloisons vitrées des locaux situés au sud ou à l'ouest, ou d'imposer des protections solaires. Une surchauffe de ces locaux encourage en effet le placement de techniques de conditionnement d'air, ce qu'il faudrait éviter.

La CRD relève que la transposition de la directive européenne au sein de la législation bruxelloise amènera les architectes à tenir compte de cette problématique.

Alinéa 1

Un réclamant (une commune) demande que le RRU interdise la destruction intégrale des façades des rez-de-chaussée commerciaux et leur remplacement par une grille ou volet de nuit. Il relève que cette pratique se répand de plus en plus.

La CRD appuie le réclamant et demande que le RRU impose le maintien des façades existantes au rez-de-chaussée. Elle demande également que le RRU impose le respect de l'harmonie de la façade existante, ce qui permettrait une prise en compte des relations entre le rez et les étages supérieurs.

La CRD demande d'interdire les volets opaques.

Plusieurs précisions sont demandées aux prescriptions relatives aux rez commerciaux :

Ajouter : « l'aménagement et la transformation

De GOC herinnert eraan dat de hoogte wordt berekend vanaf het niveau van het voetpad.

Ze haalt aan dat de brandnormen het mediaanpunt ten opzichte van de uitersten als basis voor hun berekening nemen. De GOC stelt voor om naar die norm te verwijzen bij de berekening van de hoogten.

Artikel 9 – Commerciële en blinde gelijkvloers

Een reclamant vraagt om de glaswanden van de op het zuiden of het westen georiënteerde lokalen te beperken tot 50%, ofwel om een zonnewering voor te schrijven. Een oververhitting van deze lokalen zou inderdaad de plaatsing van klimaatregelingssystemen aanmoedigen, wat moet worden vermeden.

De GOC wijst erop dat de transpositie van de Europese Richtlijn in de Brusselse wetgeving architecten ertoe zal aanzetten om met dit probleem rekening te houden.

Alinea 1

Een reclamant (een gemeente) vraagt dat de GSV een verbod zou opleggen op de volledige vernieling van de gevels van de commerciële benedenverdiepingen en hun vervanging door een hek of rolluik. Hij wijst erop dat dit steeds vaker gebeurt.

De GOC steunt de vraag van de reclamant en vraagt dat de GSV het behoud van de bestaande gevels op de benedenverdieping zou voorschrijven. Ze vraagt bovendien dat de GSV oog zou hebben voor de harmonie van de bestaande gevel, wat zou toelaten rekening te houden met de relaties tussen het gelijkvloers en de bovenverdiepingen.

De GOC vraagt om een verbod op ondoorzichtige luiken.

Er worden verscheidene verduidelijkingen gevraagd m.b.t. de voorschriften voor commerciële benedenverdiepingen.

- Een toevoeging: « de inrichting en

des rez-de-chaussée commerciaux ne peut ... »
Élargir l'obligation d'un accès aux étages à d'autres affectations que la seule affectation commerciale : « l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou destinés à un autre usage que l'habitation ne peut... »

La CRD relève que la transformation est comprise dans la notion d'aménagement. Elle n'appuie pas la remarque du réclamant.

Elle rencontre, par contre, la demande du réclamant sur la question de l'accès des étages supérieurs et demande que le RRU élargisse aux autres affectations l'imposition de prévoir un accès aux étages

Alinéas 2 et 3

Des réclamants et les membres de la CRD représentant le CES estiment que l'imposition d'un accès distinct aux étages des rez-de-chaussée commerciaux porte atteinte aux droits acquis du commerçant domicilié dans son commerce. Ils dénoncent les nouvelles prescriptions :

- l'obligation de maintenir un accès distinct existant,
- la largeur maximale permettant une dérogation passant de 6 à 5 mètres de largeur de façade,
- la suppression de la règle d'exception lorsque le commerçant occupe les étages,
- la possibilité d'exception lorsque l'aménagement d'un accès distinct porte préjudice à la conception architecturale du rez.

Ils estiment que les règles proposées dans le projet de RRU portent préjudice à l'extension des commerces, s'opposent aux prescriptions du PRAS qui permet ces extensions, vont à l'encontre du plan stratégique de redéploiement du commerce récemment présenté par le Gouvernement bruxellois.

verandering van de commerciële gelijkvloers mag ... »

- Een uitbreiding van de verplichting van een toegang tot de bovenverdiepingen met een andere bestemming dan alleen een commerciële bestemming: « de inrichting van de commerciële gelijkvloers of bestemd voor een ander gebruik dan bewoning mag... »

De GOC wijst erop dat het begrip verandering is inbegrepen in het begrip inrichting. Ze steunt de reclamant daarom niet.

Ze steunt daarentegen wel de vraag van de reclamant met betrekking tot de toegang tot de bovenverdiepingen en vraagt dat de GSV de verplichting aangaande de voorziening van een toegang tot de bovenverdiepingen zou uitbreiden naar andere bestemmingen.

Alinea 2 en 3

Reclamanten en de leden van de GOC die de ESR vertegenwoordigen, zijn van oordeel dat de verplichting van een afzonderlijke toegang tot de bovenverdiepingen boven de commerciële gelijkvloers een inbreuk vormt op de verworven rechten van de handelaar die zijn domicilie in zijn handelszaak heeft. Ze protesteren tegen de nieuwe voorschriften:

- de verplichting m.b.t. het behoud van een bestaande afzonderlijke ingang,
- de maximumbreedte die een afwijking toelaat, die wordt teruggebracht van 6 naar 5 meter gevelbreedte,
- de afschaffing van de uitzonderingsregel wanneer de handelaar de bovenverdiepingen zelf bewoont,
- de mogelijkheid tot een uitzondering wanneer de inrichting van een afzonderlijke toegang afbreuk doet aan het architectuurontwerp van het gelijkvloers.

Ze oordelen dat de regels die in het ontwerp van GSV worden voorgesteld, de uitbreiding van de handelszaken in het gedrang brengen, indruisen tegen de voorschriften van het GBP dat die uitbreidingen toelaat, en indruisen tegen het strategisch herstructureringsplan voor de handel

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477
(9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV
(9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

Des réclamants et des membres de la CRD représentant le CES demandent le retour au texte initial du RRU.

D'autres réclamants estiment par contre que le passage de 6 mètres à 5 est insuffisant. Il faudrait coupler cette prescription à une taxe régionale sur les immeubles vides.

Un autre réclamant relève que les travaux de réalisation d'un accès distinct aux étages dans le cadre d'un immeuble existant sont coûteux. Dans certains cas, les propriétaires préfèrent ne pas affecter les étages au logement.

Les avis sont partagés quant à la question des dérogations à octroyer à l'imposition d'un accès distinct vers les étages.

Certains membres estiment que les nouvelles prescriptions porteront préjudice à un nombre important de commerces de proximité situés dans les quartiers anciens, qu'elles constitueront un frein important à la modernisation des commerces pourtant préconisée par le plan stratégique de redéploiement du commerce, et craignent que les demandes de permis d'urbanisme ne puissent être traitées par le fonctionnaire délégué et soient donc systématiquement rejetées.

Les membres de la CRD se sont prononcé de la manière suivante :

Sur la question de ne pas imposer un accès distinct lorsque la largeur de façade est inférieure à 5 mètres :

5 membres de la CRD approuvent le projet de RRU,

20 membres de la CRD demandent le retour aux 6 mètres de façades, arguant du fait que les 5 mètres ne suffisent pas à permettre la réalisation d'une vitrine, déduction faite de

dat onlangs werd voorgesteld door de Brusselse regering.

Reclamanten en leden van de GOC die de ESR vertegenwoordigen, vragen om het behoud van de oorspronkelijke tekst van de GSV.

Andere reclamanten vinden de terugbrenging van 6 naar 5 meter dan weer onvoldoende. Ze vinden dat dit voorschrift zou moeten worden gekoppeld aan een gewesttaks op leegstaande gebouwen.

Een andere reclamant wijst erop dat de werken voor de uitvoering van een afzonderlijke toegang naar de bovenverdiepingen aan een bestaand gebouw, veel geld kosten. In bepaalde gevallen wensen de eigenaars de bovenverdiepingen geen woonbestemming te geven.

De meningen zijn verdeeld aangaande de afwijkingen die moeten worden toegestaan inzake de verplichting van een afzonderlijke toegang naar de bovenverdiepingen.

Sommige leden menen dat de nieuwe voorschriften nadelig zullen zijn voor een groot aantal buurthandelszaken in de oudere wijken en dat ze de modernisering van de handelszaken fors zullen afremmen, terwijl die nochtans wordt aanbevolen door het strategisch herstructureringsplan voor de handel. Ze vrezen tevens dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen niet behandeld zullen kunnen worden door de gemachtigde ambtenaar en dus systematisch zullen worden afgewezen.

De leden van de GOC hebben zich als volgt uitgesproken :

Aangaande de vraag om geen afzonderlijke toegang te verplichten wanneer de gevel minder dan 5 meter breed is :

5 leden van de GOC keuren het ontwerp van GSV goed;

20 leden van de GOC vragen de terugkeer naar 6 meter gevelbreedte en halen aan dat de 5 meter niet volstaat om een uitstalraam in te richten, na aftrek van 0,60 m voor de mandelige

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

0,60m pour les murs mitoyens et des largeurs de portes et chambranles.

Sur la question de ne pas imposer un accès distinct lorsque l'exploitant établit qu'il occupe les étages pour son logement :

5 membres demandent le retour au texte du RRU existant,

20 membres demandent le maintien du projet de RRU

Sur la question de ne pas imposer un accès distinct lorsque celui-ci porte préjudice à la conception architecturale du rez-de-chaussée :

2 membres demandent de réintroduire cette possibilité contenue dans le RRU existant,

23 membres demandent le maintien du projet de RRU.

Alinéa 4

Un réclamant (une commune) relève que l'alinéa relatif aux rez-de-chaussée aveugles est très court. Ils proposent d'en faire une prescription particulière et proposent de déterminer un pourcentage de 20% de baie obligatoire à respecter (baies ou autres ouvertures telles que portes de garage ou portes d'entrée, à l'exception des murs de clôture).

La CRMS estime que la présence d'une porte de garage ne suffit pas à considérer qu'une façade n'est pas aveugle. Cet aménagement n'est pas le garant d'une interface dynamique entre espace privé et espace public.

La CRD se réfère à son avis relatif à la définition du rez-de-chaussée aveugle où elle propose de déplacer cette définition pour en faire une prescription.

Elle estime qu'il est préférable d'interdire les baies opaques de façon permanentes et de supprimer la référence au garage reprise dans la définition du rez-de-chaussée aveugle.

Des réclamants (des communes) demandent

muren en de breedtes van deuren en lijsten.

Aangaande de vraag om geen afzonderlijke toegang op te leggen wanneer de uitbater aantoon dat hij op de bovenverdiepingen woont :

5 leden vragen de terugkeer naar de tekst van bestaande GSV ;

20 leden vragen het behoud van het ontwerp van GSV.

Aangaande de vraag om geen afzonderlijke toegang op te leggen wanneer die het architecturale ontwerp van de benedenverdieping aantast :

2 leden vragen om deze mogelijkheid, voorzien in de bestaande GSV, opnieuw in te voeren;

23 leden vragen het behoud van het ontwerp van GSV.

Alinea 4

Een reclamant (een gemeente) wijst erop dat de alinea met betrekking tot de blinde gelijkvloers erg kort is. Hij stelt voor om er een bijzonder voorschrift van te maken en oppert om een percentage van 20% vast te leggen als verplichte opening (raamopeningen of andere openingen zoals garagepoorten of toegangsdeuren, met de uitzondering van omheiningsmuren).

De KCML meent dat de aanwezigheid van een garagepoort niet voldoende is om te stellen dat een gevel niet blind is. Deze inrichting garandeert geen dynamische scheiding tussen privé- en openbare ruimte.

De GOC verwijst naar haar advies inzake de definitie van het blinde gelijkvloers, waarin ze voorstelt deze definitie te verplaatsen om er een voorschrift van te maken.

Ze meent dat het verkieslijk is om permanent ondoorzichtige ramen te verbieden en de verwijzing naar de garage in de definitie van het blinde gelijkvloers te schrappen.

Sommige reclamanten (gemeenten) verzoeken

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

d'étendre l'interdiction des rez aveugles en interdisant l'occultation des fenêtres aux étages.

Un autre réclamant se demande s'il faut réglementer les rez aveugles. Il s'agit de prendre en considération la composition d'ensemble de la façade.

La CRD rappelle que le Titre VI relatif à la publicité interdit les publicités masquant une partie ou l'entièreté des baies.

Elle estime que le RRU ne peut pas tout réglementer et demande le maintien du texte du projet de RRU.

Article 10 – éléments en saillie sur la façade avant

§ 1^{er}

Un réclamant relève que la prescription ne règle pas les saillies en façade arrière.

La CRD demande qu'une réflexion soit opérée sur l'esthétique des intérieurs d'îlot.

Un autre réclamant (une commune) demande d'imposer une saillie de maximum 12 cm sur 3 mètres plutôt que sur 2,50 mètres.

Un réclamant (une commune) estime qu'une saillie de 1 mètre en façade à rue (au-dessus de 2,50m de haut) est excessive et risque de défigurer les alignements. Il demande de limiter les saillies autorisées au-delà de 2,50 mètres à 0,60m.

La CRD ne rencontre pas les remarques des réclamants. Elle pense d'une part que 3 mètres plutôt que 2,50mètres ne solutionneront pas le problème des rues en pente. Elle ne considère pas, d'autre part qu'une saillie de 1 mètre au-

om een uitbreiding van het verbod op blinde gelijkvloers met een verbod op de verduistering van de ramen op de bovenverdiepingen.

Een andere reclamant vraagt zich af of er een reglementering moet komen voor de blinde gelijkvloers. Het gaat erom de volledige gevelsamenstelling in aanmerking te nemen.

De GOC herinnert eraan dat Titel VI betreffende Reclame alle reclame verbiedt die de ramen volledig of gedeeltelijk verbergt. Ze meent dat de GSV niet alles kan reglementeren en vraagt daarom om de tekst van het ontwerp van de GSV te behouden.

Artikel 10 – Uitsprongen in de straatgevel

§ 1

Een reclamant haalt aan dat het voorschrift geen bepalingen formuleert voor de uitsprongen in de achtergevel.

De GOC vraagt om reflectie omtrent de esthetiek van de binnenterreinen van huizenblokken.

Een andere reclamant (een gemeente) vraagt om een maximale uitsprong van 12 cm voor te schrijven over de eerste 3 meter eerder dan over 2,50 meter.

Een reclamant (een gemeente) vindt dat een uitsprong van 1 meter in de straatgevel (boven een hoogte van 2,50 m) overdreven is en dat dit zou kunnen resulteren in een vervorming van de rooilijn. Hij vraagt om de toegelaten uitsprong boven een hoogte van 2,50 meter te beperken tot 0,60 meter.

De GOC sluit zich niet aan bij de opmerkingen van de reclamanten. Ze vindt enerzijds dat 3 meter eerder dan 2,50 meter geen oplossing zal bieden voor het probleem van de hellende straten. Ze vindt anderzijds niet dat een

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

delà de 2,50 mètres soit inesthétique.

uitsprong van 1 meter bovenop die 2,50 meter onesthetisch zou zijn.

Des réclamants, (dont des communes) demandent que les auvents et marquises respectent un retrait d'au moins 0,50m (voire 0,35m) depuis la bordure extérieure du trottoir ou de la limite de la voie carrossable, pour mettre le passage des bus, des camions de pompiers et camions de livraison.

Een aantal reclamanten (waaronder gemeenten) vraagt dat de luifels en afdaken een insprong zouden maken van ten minste 0,50m (of zelfs 0,35m) vanaf de buitenrand van het voetpad, of vanaf de grens van de rijbaan, om de doorgang van bussen, brandweerwagens en vrachtwagens toe te laten.

La CRD estime que la remarque est fondée. Elle demande de reprendre cette proposition et de préciser « les marquises en position ouverte ».

De GOC vindt de opmerking terecht. Ze vraagt om dit voorstel over te nemen en te preciseren: « de afdaken in open stand ».

Un autre réclamation estime que l'auvent ou la marquise ne devrait pas réduire la largeur du trottoir à moins d'1,50m.

Een andere reclamant meent dat de luifel of het afdak de breedte van het voetpad niet kleiner mag maken dan 1,50 m.

La CRD relève que les marquises et auvents sont positionnés au-dessus du trottoir.

De GOC haalt aan dat de afdaken en luifels zich boven het voetpad bevinden.

Un réclamation (une commune) estime que la hauteur de 2,50m à respecter par rapport au trottoir pour les auvents et marquises entraînera des problèmes de placement. Il ne sera pas toujours possible de les placer sous le seuil des baies, balcons et loggias des étages.

Een reclamant (een gemeente) is van oordeel dat de verplichte hoogte van 2,50 m boven het voetpad voor luifels en afdaken installatieproblemen kan stellen. Het zal niet altijd mogelijk zijn om de luifels of afdaken te plaatsen onder de dorpel van ramen, balkons en loggia's op de bovenverdiepingen.

La CRD estime que ces aspects doivent être traités au cas par cas.

De GOC meent dat deze aspecten afzonderlijk moeten worden behandeld.

Gaz brûlés et ventilation

Rookgassen en ventilatie

Des réclamants (des communes) demandent d'interdire l'évacuation des gaz brûlés en façade arrière également. Ces évacuations provoquent des nuisances à proximité des baies.

Sommige reclamanten (gemeenten) vragen om het verbod op de afvoer van rookgassen in de voorgevel ook uit te breiden naar de achtergevel. Deze afvoeropeningen veroorzaken overlast in de buurt van ramen.

La CRD rappelle que le problème des souffleries de restaurant est traité par le biais des permis d'environnement.

De GOC wijst erop dat het probleem van de blaasinrichtingen van restaurants wordt behandeld in de milieuvergunningen.

Elle relève par ailleurs qu'il n'est pas possible d'interdire toute évacuation des gaz brûlés vers l'extérieur. En effet, bon nombre de logements sont équipés de chaudières à ventouse qui

Ze haalt bovendien aan dat het niet mogelijk is om iedere afvoer van rookgassen naar buiten toe te verbieden. Tal van woningen zijn immers uitgerust met een verwarmingsketel met

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

prévoient un évacuation des gaz aux étages et plus vers la toiture.

Elle estime cependant qu'il serait important d'intégrer une réflexion sur l'intérieur d'îlot et entre autre sur la présence de bon nombre d'installation technique telles que les antennes paraboliques, les ventilations provenant de commerces ou restaurants, ... L'habitant a en effet plus de contact avec l'intérieur d'îlot qu'avec le côté de la voirie publique. L'intérieur d'îlot doit rester un lieu de paix et esthétiquement harmonieux.

Un autre réclamant (une commune) demande si une dérogation sur ce point est envisageable lorsque la ventilation n'est possible qu'en façade avant.

La CRD se réfère aux procédures déterminées par le CoBAT pour régler ce type de problématique.

Un réclamant (une commune) estime qu'il faut compléter l'article et interdire également les installations techniques externes de conditionnement d'air.

La CRD appuie la requête du réclamant et demande d'interdire les installations techniques externes de conditionnement d'air.

Elle suggère de modifier le texte en ne faisant plus mention de la façade avant, mais d'interdire plutôt la visibilité de ces installations à partir de la voie publique. Cela permettra de solutionner le problème des façades latérales qui sont également défigurées par ce type d'installation.

§ 2

Un réclamant (une commune) demande de préciser que l'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peuvent dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et « partant de 60 cm de la limite mitoyenne », plutôt que de la limite

trekgaten die een gasafvoer voorziet op de verdiepingen en niet langer naar het dak.

Ze meent echter dat het belangrijk is om reflectie te stimuleren aangaande het binnenterrein van het huizenblok en onder andere over de aanwezigheid van tal van technische installaties, zoals schotelantennes, ventilatiesystemen van handelszaken of restaurants, ... De inwoner staat inderdaad meer in contact met het binnenterrein van het huizenblok dan met de openbare wegwand. Het binnenterrein van het huizenblok moet een rustige en esthetisch harmonieuze plaats blijven.

Een andere reclamant (een gemeente) vraagt of er een afwijking op dit vlak kan worden voorzien wanneer de ventilatie enkel mogelijk is in de voorgevel.

De GOC verwijst naar de procedures die door het BWRO werden bepaald om dit soort problemen te reglementeren.

Een reclamant (een gemeente) vindt dat het artikel moet worden aangevuld en dat ook externe klimaatregelinginstallaties verboden zouden moeten worden.

De GOC steunt het verzoek van de reclamant en vraagt om de externe technische installaties voor klimaatregeling te verbieden.

Ze stelt voor om de tekst aan te passen door niet langer te spreken van de voorgevel, maar door eerder de zichtbaarheid van deze installaties te verbieden vanaf de openbare weg. Dit betekent een oplossing voor het probleem van de zijgevels die ook worden aangetast door dit soort installaties.

§ 2

Een reclamant (een gemeente) vraagt om duidelijk aan te geven dat de balkons, terrassen en erkers moeten passen binnen de twee verticale vlakken die een hoek van 45° vormen ten opzichte van de gevel en « vertrekkend vanaf 60 cm van de mandelige grens », eerder

mitoyenne.

D'autres réclamants (des communes) proposent de limiter le dépassement des terrasses, balcons et oriels à 1 mètre de l'alignement.

Ces réclamants demandent l'ajout d'une prescription relative à l'esthétique des parties latérales.

La CRD n'adhère pas à ces différentes remarques. Elle estime que les propositions n'apportent pas d'amélioration au texte du projet de RRU.

Un réclamant considère, par contre, que la profondeur des oriels est à apprécier en fonction d'autres facteurs tels que la largeur existante entre fronts de bâtisses, la présence de zones de recul, ...

La CRD donne raison au réclamant, mais estime que le RRU doit organiser une règle générale et ne peut pas entrer dans les différents cas de figure au risque d'être encore plus complexe.

Un réclamant (une commune) considère que cette prescription entre en contradiction avec l'article 4, §2 du présent Titre et les articles 22 (enseigne ou publicité associée à l'enseigne placées sur un toit ou une terrasse) et 38 (publicité lumineuse sur les toits et terrasses) du Titre VI. Il pense qu'il faut retirer les terrasses de cette prescription.

La CRD ne partage pas l'avis du réclamant. Elle ne voit pas de contradiction entre ces différentes prescriptions.

§ 3 (tuyaux de descente des eaux pluviales)

Un réclamant (une commune) demande la rédaction d'une prescription spécifique pour les constructions existantes

Un réclamant (une commune) et le CERBC font valoir que de nombreuses demandes de

dan de vanaf de mandelige grens.

Andere reclamanten (gemeenten) stellen voor om de uitsteking van de terrassen, balkons en erkers te beperken tot 1 meter van de rooilijn.

Deze reclamanten vragen de toevoeging van een voorschrift met betrekking tot de esthetiek van de zijdelen.

De GOC gaat niet akkoord met de verschillende opmerkingen. Ze oordeelt dat de voorstellen geen verbetering betekenen in de tekst van het ontwerp van de GSV.

Een reclamant oordeelt daarentegen dat de diepte van de erkers moet worden bepaald in functie van andere factoren, zoals de breedte tussen de bouwlijnen, de aanwezigheid van inspringstroken,

De GOC geeft de reclamant gelijk, maar oordeelt dat de GSV een algemene regel moet instellen en dus niet de verschillende gevallen moet behandelen, wat alles alleen maar ingewikkelder zou maken.

Een reclamant (een gemeente) is van mening dat dit voorschrift in strijd is met artikel 4, §2 van deze Titel en met artikel 22 (uithangbord of reclame gelinkt aan het uithangbord aangebracht op een dak of terras) en 38 (lichtreclame op daken en terrassen) van Titel VI. Hij meent dat een uitsluiting van de terrassen uit dit voorschrift is aangewezen.

De GOC deelt de mening van de reclamant niet. Ze ziet geen tegenstrijdigheid tussen deze verschillende voorschriften.

§ 3 (regenpijpen)

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de opstelling van een specifiek voorschrift voor de bestaande bouwwerken.

Een reclamant (een gemeente) en de RLBHG wijzen erop dat tal van stedenbouwkundige

permis d'urbanisme sont introduites avec une descente d'eau de pluie externe et doivent donc être traitées en dérogation, ce qui alourdi la procédure. Ils demandent de ne pas imposer de descente d'eau de pluie intégrée.

Ils estiment que cette imposition ne représente pas une bonne solution technique et qu'il est difficile de réaliser des réparations à la descente d'eau lorsqu'elle est intégrée à la façade.

D'autres réclamants (des communes) proposent d'appliquer la prescription également dans le cas de transformation importante de la façade.

La CRD reconnaît qu'il peut y avoir des risques techniques d'infiltration lorsque la descente d'eau de pluie est prise dans le béton du rez-de-chaussée. Elle rejette néanmoins les propositions des réclamants.

CHAPITRE IV – ABORDS

Article 11 – Aménagement et entretien des zones de recul et des zones de retrait latéral

Un réclamant demande d'ajouter à cette prescription la précision suivante : « Afin de ne pas endommager les réseaux souterrains, seules les essences démunies de racines profondes et pénétrantes sont autorisées. »

La CRD estime qu'il n'est pas recommandé de planter des arbres à haute tige dans les zones de recul. Elle pense néanmoins que cette question doit faire l'objet de recommandations et ne doit pas être intégrée dans le RRU.

Plusieurs réclamants (trois communes) et la CRMS relèvent le manque de cohérence entre l'article 11 où seules les constructions accessoires à l'immeuble sont autorisées et l'article 12 qui permet des installations ou constructions destinées à l'agrément.

Un réclamant estime que la mention de « zone de retrait latérale » à l'article 11 est superflue. Cette zone fait partie de la zone de cours et

vergunningsaanvragen worden ingediend met een externe regenpijp en dus als afwijking moeten worden behandeld, wat de procedure aanzienlijk verzwaart. Ze vragen om de integratie van de regenpijp niet te verplichten.

Ze menen dat deze verplichting geen goede technische oplossing is en dat het moeilijk is om herstellingen aan de regenpijp uit te voeren wanneer deze in de gevel is ingewerkt.

Andere reclamanten (gemeenten) stellen voor om het voorschrift ook toe te passen in geval van grote veranderingen aan de gevel.

De GOC erkent dat er technische insijpelingsrisico's kunnen bestaan wanneer de regenpijp wordt vastgezet in het beton van het gelijkvloers. Ze verwerpt niettemin de voorstellen van de reclamanten.

HOOFDSTUK IV – NAASTE OMGEVING

Artikel 11 – Inrichting en onderhoud van de achteruitbouw en de zijdelingse zone

Een reclamant vraagt om aan dit voorschrift de volgende verduidelijking toe te voegen : « Om de ondergrondse netwerken niet te beschadigen zijn enkel plantensoorten toegelaten die geen diepe en woekerende wortels hebben.

De GOC meent dat het niet aan te bevelen is om hoogstammige bomen aan te planten in de inspringstroken. Ze vindt niettemin dat deze kwestie het voorwerp moet uitmaken van aanbevelingen en dus niet moet worden opgenomen in de GSV.

Verscheidene reclamanten (drie gemeenten) en de KCML wijzen op het gebrek aan coherentie tussen artikel 11, waar alleen bouwwerken zijn toegelaten die horen bij het gebouw, en artikel 12, dat installaties of bouwwerken toelaat die dienst doen als decoratie of sierelement.

Een reclamant is van oordeel dat de vermelding « zijdelingse inspringende zone » in artikel 11 overbodig is. Deze zone maakt deel uit van het

jardins visée à l'article 12. Il demande donc de ne pas parler de cette zone à l'article 11.

Plusieurs réclamants (dont des communes) relèvent que la prescription relative aux zones de retrait latéral empêche la construction partielle de cette zone. Ils sont d'avis qu'un règlement d'urbanisme ne peut pas figer la typologie du bâti et doit permettre l'évolution de certaines implantations.

En effet, il existe de nombreuses situations où une extension le long des 3èmes façades serait possible sans porter atteinte à l'esthétique de la construction.

Par ailleurs, ils relèvent que de nombreux PPAS permettent l'extension du bâti en zone latérale, ce qui imposerait dans tous ces cas que les demandes de permis d'urbanisme soient traitées en dérogation, bien que conformes au PPAS.

Ils ne trouvent pas cela souhaitable.

Ces réclamants proposent de scinder l'article en deux parties distinctes : l'une relative à la zone de recul, l'autre relative à la zone de retrait latéral afin d'y permettre des constructions attenantes à la construction principale tout en s'assurant d'une transition d'aménagement avec la zone de recul.

La CRD est d'avis que des règles spécifiques aux zones de retrait latérales doivent être rédigées. Ces zones doivent pouvoir être construites. Cette prescription devrait également prévoir leur aménagement lorsqu'elles ne sont pas construites.

Un réclamant (une commune) et la CRMS se demandent s'il est justifié de viser l'entretien des zones de recul et de retrait latéral dans un tel règlement. Dans l'affirmative, ne faut-il pas plutôt traiter ce point de manière générale, dans un volet consacré au développement durable : favoriser les techniques et matériaux qui se prêtent à un entretien facile. (Mêmes remarques

gebied voor koeren en tuinen beoogd in artikel 12. Hij vraagt dus om deze zone niet te vermelden in artikel 11.

Verscheidene reclamanten (waaronder gemeenten) halen aan dat het voorschrift met betrekking tot de zijdelingse inspringzones de gedeeltelijke bebouwing van deze zone belet. Ze zijn van mening dat een stedenbouwkundige verordening de typologie van de bebouwing niet aan banden mag leggen en dus de evolutie van bepaalde inplantingen moet toelaten.

Er bestaan inderdaad tal van situaties waarin een uitbreiding langsheen de derde gevel mogelijk zou zijn zonder de esthetiek van het bouwwerk aan te tasten.

Ze halen bovendien aan dat heel wat BBP's een uitbreiding van de bebouwing in de zijdelingse zone toestaan, wat in al deze gevallen zou betekenen dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen als afwijking zouden worden behandeld, hoewel ze in overeenstemming zijn met het BBP.

Dat vinden ze niet wenselijk.

Deze reclamanten stellen voor om het artikel in twee afzonderlijke luiken op te delen: één met betrekking tot de inspringstrook, het andere voor de zijdelingse inspringzone, om zo de oprichting van bouwwerken toe te laten die grenzen aan het hoofdbouwwerk, waarbij echter een inrichtingsovergang wordt verzekerd met de inspringstrook.

De GOC is van mening dat er specifieke regels voor de zijdelingse inspringzones moeten komen. Deze zones moeten kunnen worden bebouwd. Dit voorschrift zou tevens hun inrichting moeten voorzien wanneer ze niet bebouwd zijn.

Een reclamant (een gemeente) en de KCML vragen zich af of het gerechtvaardigd is om het onderhoud van de inspringstroken en zijdelingse inspringzones in een dergelijke verordening op te nemen. Indien wel, moet dit punt dan niet eerder algemeen worden behandeld, in een onderdeel m.b.t. duurzame ontwikkeling: bevordering van makkelijk te

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

pour l'article 14 §2).

La CRD rappelle que l'entretien des zones de recul relève de règlements de police. Elle fait valoir néanmoins qu'aucune disposition n'impose l'entretien des façades. Elle s'interroge sur la disposition juridique la plus appropriée pour régler cette question et se demande s'il faut maintenir cette disposition dans le RRU. Une mesure globale et cohérente imposant l'entretien des zones de recul et des façades serait plus appropriée.

Un réclamant (une commune) demande d'énoncer un objectif d'embellissement des espaces visibles depuis l'espace public.

La CRD appuie le réclamant et renvoie cette question au Gouvernement.

De réclamants demandent de prévoir la réalisation des accès aux portes de garage en matériaux perméables et permettant l'engazonnement. Ces accès peuvent en effet couvrir des surfaces importantes, dont la perméabilité n'est pas actuellement garantie.

Un autre réclamant estime qu'il faut également interdire les revêtements perméables.

La CRD demande de prévoir la perméabilité de la partie de la zone de recul qui n'est pas réservée aux circulations.

Un réclamant suggère d'utiliser les mêmes termes que dans le Titre VIII et de parler d'« emplacement de parcage » plutôt que d'« espace de stationnement ».

La CRD appuie la réclamation.

onderhouden technieken en materialen. (zelfde opmerkingen voor artikel 14 §2).

De GOC herinnert eraan dat het onderhoud van de inspringstroken geregeld wordt door politieverordeningen. Ze wijst er echter op dat geen enkele bepaling het onderhoud van de gevel voorschrijft. Ze onderzoekt momenteel wat de meest aangewezen juridische bepaling zou zijn voor de reglementering van deze kwestie en vraagt zich af of deze bepaling in de GSV moet worden behouden. Een globale en coherente maatregel die het onderhoud van de inspringstroken en gevels verplicht, zou het meest aangewezen zijn.

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de formulering van een verfraaiingsdoelstelling van de ruimten die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

De GOC ondersteunt de reclamant en verwijst deze vraag door naar de Regering.

Sommige reclamanten vragen om te voorzien dat de toegangen tot de garagepoorten worden uitgevoerd in doorlaatbare materialen die een inzaaiing met gras toelaten. Deze toegangen kunnen inderdaad een aanzienlijke oppervlakte beslaan, waarvan de doorlaatbaarheid momenteel niet wordt gegarandeerd.

Een andere reclamant vindt dat ook doorlaatbare grondbedekkingen verboden moeten worden.

De GOC vraagt om de doorlaatbaarheid te voorzien van het gedeelte van de inspringstrook dat niet voor verkeer is bestemd.

Een reclamant stelt voor om dezelfde uitdrukkingen te gebruiken als in Titel VIII en dus te spreken van « parkeerplaats », i.p.v. « parkeerruimte ».

De GOC ondersteunt dit bezwaarschrift.

Article 12 – Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral

Des réclamants demandent l'ajout d'une prescription spécifique aux zones proches d'une zone Natura 2000, de manière à y favoriser le développement de la biodiversité et d'y planter des espèces compatibles avec la faune et la flore protégées.

La CRD ne partage pas la remarque du réclamant. Les règles doivent rester générales. Il n'est pas possible d'émettre des règles attachées à un site en particulier.

Un réclamant demande d'ajouter : « l'aménagement vise à l'amélioration de l'intérieur d'îlot. »

La CRD renvoie au PRAS dont la prescription générale 0.6. règle la problématique de la protection des intérieurs d'îlot.

Un réclamant demande de préciser que « les arbres à haute tige sont choisis en fonction de la superficie disponible et de la proximité des constructions.

La CRD rappelle que le Code civil règle les questions de voisinage. La région pourrait utilement éditer un vade-mecum contenant des recommandations en matière d'aménagement des zones de cours et jardins.

Un réclamant (une commune) estime qu'il n'est pas opportun d'autoriser des abris de jardin, balançoires, ..., en zone de retrait latéral.

La CRD approuve la remarque du réclamant et demande de n'autoriser dans cette zone que les chemins et plantations.

Un autre réclamant (une commune) suggère de préciser que les installations « peuvent être »

Artikel 12 – Inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen en van de zijdelingse inspringstroken

Sommige reclamanten vragen om de toevoeging van een specifiek voorschrift voor de gebieden gelegen in de buurt van een Natura 2000-gebied, zodat de ontwikkeling van de biodiversiteit er kan worden bevorderd en er plantensoorten kunnen worden aangeplant die verenigbaar zijn met de beschermde fauna en flora.

De GOC kan zich niet vinden in de opmerking van de reclamant. De regels moeten algemeen blijven. Het is niet mogelijk regels voor te schrijven gelinkt aan een specifieke site.

Een reclamant vraagt om het volgende toe te voegen: « de inrichting beoogt een verbetering van het binnenterrein van een huizenblok. »

De GOC verwijst naar het GBP, waarvan algemeen voorschrift 0.6. het probleem van de bescherming van de binnenterreinen van het huizenblok reglementeert.

Een reclamant vraagt om duidelijk aan te geven dat « de hoogstammige bomen worden geselecteerd in functie van de beschikbare oppervlakte en de nabijheid van bouwwerken.»

De GOC wijst erop dat het Burgerlijk Wetboek buurkwesties regelt. Het zou nuttig zijn dat het gewest een vademecum opstelt met daarin aanbevelingen inzake de inrichting van de gebieden voor koeren en tuinen.

Een reclamant (een gemeente) vindt het niet opportuun om tuinhuisjes, schommels, ... toe te laten in de zijdelingse inspringstroken.

De GOC gaat akkoord met de opmerking van de reclamant en vraagt om in deze stroken enkel wegen en beplantingen toe te staan.

Een andere reclamant (een gemeente) stelt voor om te preciseren dat de installaties "kunnen"

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

autorisées.

La CRD approuve cette remarque et demande la correction du projet de RRU.

Ce même réclamant estime que la notion d'agrément est subjective. Elle pourrait justifier la couverture totale de ces zones.

Un réclamant demande que l'on précise les normes applicables à l'abri de jardin.

La CRD renvoie aux dimensions permises par l'arrêté de « minime importance » pour la réalisation d'un abri de jardin sans permis d'urbanisme.

D'autres réclamants (dont des communes) préfèrent les termes de « constructions d'ornement » plutôt que « construction d'agrément. »

La CRD estime qu'il s'agit de termes communs.

Article 13 – Maintien d'une surface perméable

Des réclamants (dont plusieurs communes) demandent l'ajout d'une prescription relative aux toitures vertes. Le règlement pourrait rendre obligatoire l'aménagement de toitures vertes au-dessus de 100 m² de toiture en intérieur d'îlot, en cas de rénovation lourde, lors de la réaffectation de bureaux, commerces et équipements. Des incitants régionaux devraient être mis en place.

Le CERBC estime que le RRU se montre trop peu ambitieux dans les normes relatives à une bonne évacuation des eaux de pluie. Les règles relatives à la perméabilisation des surfaces est insuffisante. Il faut penser à d'autres systèmes d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales

worden toegestaan.

De GOC stemt in met dit voorstel en vraagt om de aanpassing van het ontwerp van de GSV in die zin.

Diezelfde reclamant vindt het begrip "sierelement" nogal subjectief. Dit zou aanleiding kunnen geven tot de volledige bedekking van deze zones.

Een reclamant vraagt om de normen die van toepassing zijn op tuinhuisjes duidelijk te definiëren.

De GOC verwijst naar de afmetingen die zijn toegelaten in het besluit m.b.t. de « geringe omvang » voor de uitvoering van een tuinhuisje zonder stedenbouwkundige vergunning.

Andere reclamanten (waaronder gemeenten) geven de voorkeur aan de uitdrukking « ornamenten » i.p.v. « sierelementen. »

De GOC meent dat het gaat om algemene uitdrukkingen.

Artikel 13 – Behoud van een doorlaatbare oppervlakte

Een aantal reclamanten (waaronder verscheidene gemeenten) vragen de toevoeging van een voorschrift met betrekking tot de groene daken. De verordening zou de inrichting van groene daken boven de 100 m² op het binnenterrein van een huizenblok verplicht kunnen maken in geval van grote renovatiewerken, bij de herbestemming van kantoren, handelszaken en uitrustingen. Daartoe zou het geweest een aantal incentives kunnen voorzien.

De RLBHG vindt dat de GSV te weinig ambitieus is m.b.t. de normen voor een goede regenwaterafvoer. De regels inzake de doorlaatbaarheid van de oppervlakten zijn ontoereikend. Er moet worden gedacht aan andere inwatering- en afvoersystemen voor

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

telles les toitures vertes. Le CERBC demande que le RRU promeuvent ce type de technique.

La CRD estime qu'il faut encourager la plantation des grandes surfaces planes sauf si elles sont utilisées. Elle estime que cela améliorerait la qualité de l'intérieur d'îlot et ralentirait le ruissellement des eaux de pluie. Elle demande que le RRU interdise les roofings de plus de 100 m² non aménagés sur les surfaces non accessibles. Les surfaces affectées ne devraient pas se conformer à cette règle.

Un réclamant demande d'ajouter les zones de retrait latéral.

La CRD n'approuve pas cette remarque.

Un réclamant (une commune) et la CRMS s'inquiètent du fait que la prescription n'établit pas de règle par rapport à la zone de recul. Ils demandent de déterminer un pourcentage de surface perméable à respecter dans la zone de recul.

La CRD se réfère à sa position supra.

Plusieurs réclamants relèvent que la modification apportée à l'article 13 a pour conséquence d'accroître de manière disproportionnée la surface perméable obligatoire.

La CRD relève qu'il s'agit d'une erreur de compréhension des règles énoncées au projet de RRU.

Un réclamant demande de modifier le 3^{ème} alinéa comme suit : « l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité et si ses dimensions sont réduites. »

La CRD approuve cette rédaction qu'elle

regenwater, zoals groene daken. De RLBHG vraagt dat de GSV dit soort technieken zou aanmoedigen.

De GOC vindt dat de beplanting van grote vlakke oppervlakten moet worden aangemoedigd, behalve indien deze in gebruik zijn. Ze meent dat dit de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok zou verbeteren en de afvloeiing van het regenwater zou vertragen. Ze vraagt dat de GSV niet ingerichte roofings van meer dan 100 m² op niet toegankelijke oppervlakten zou verbieden. De oppervlakten met een bestemming zouden niet aan deze regel moeten voldoen.

Een reclamant vraagt om de zijdelingse inspringstroken toe te voegen.

De GOC gaat niet akkoord met deze opmerking.

Een reclamant (een gemeente) en de KCML zijn bezorgd over het feit dat het voorschrift geen regel voorschrijft m.b.t. de inspringstrook. Ze vragen om een percentage te bepalen voor de verplichte doorlaatbare oppervlakte in de inspringstrook.

De GOC verwijst naar haar standpunt hierboven.

Verscheidene reclamanten wijzen erop dat de wijziging aan artikel 13 resulteert in een onevenredige uitbreiding van de verplichte doorlaatbare oppervlakte.

De GOC haalt aan dat het gaat om een fout in het begrip van de regels die in het ontwerp van de GSV worden geformuleerd.

Een reclamant vraagt om de 3^{de} alinea als volgt aan te passen: « Het gebied voor koeren en tuinen mag volledig ondoorlatend zijn enkel en alleen omwille van hygiënische redenen en als het bescheiden van omvang is. »

De GOC keurt deze formulering goed, die haar

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

trouve plus claire.

Un réclamant demande d'ajouter à ce 3^{ème} alinéa : « et fera l'objet d'une dérogation ».

Un réclamant demande de préciser si l'imperméabilisation de l'entièreté de la zone constitue une dérogation. la notion de « dimension réduite de la zone de cours et jardins » peut en effet être interprétée.

Un autre réclamant demande de spécifier la dimension en deçà de laquelle l'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins est autorisée (exemple : largeur de façade x 2m.)

Un réclamant estime que la dimension réduite de la zone de cours et jardins ne constitue pas un critère justifiant la notion d'insalubrité.

Un réclamant (une commune) demande de rajouter les termes : « et si les conditions d'exposition l'exigent. »

La CRD estime qu'on ne peut pas émettre de dimension précise pour qualifier la dimension réduite. Elle juge qu'il faut analyser les situations au cas par cas.

Un réclamant (une commune) demande d'imposer des revêtements perméables pour les parkings à ciel ouvert.

Article 14 – Clôture du terrain non bâti

Un réclamant (une commune) demande de supprimer au § 1^{er} les termes « ou au front de bâtisse. »

La CRD appuie la remarque du réclamant et demande que la clôture soit placée à l'alignement.

Un autre réclamant (une commune) demande de

inderdaad duidelijker lijkt.

Een reclamant vraagt om aan deze 3^{de} alinea het volgende toe te voegen: « en dit zal het voorwerp uitmaken van een afwijking ».

Een reclamant vraagt om te verduidelijken of het ondoorlatend maken van de volledige zone een afwijking is. De uitdrukking "bescheiden omvang" m.b.t. het gebied voor koeren en tuinen, is inderdaad voor interpretatie vatbaar.

Een andere reclamant vraagt om duidelijk aan te geven vanaf welke afmeting de totale ondoorlaatbaarheid van het gebied voor koeren en tuinen is toegestaan (bijvoorbeeld: gevelbreedte x 2m).

Een reclamant is van oordeel dat de bescheiden omvang van het gebied voor koeren en tuinen geen criterium is voor het gebruik van het begrip 'hygiëne'.

Een reclamant (een gemeente) vraagt om de toevoeging van de volgende uitdrukking: « en indien de liggingvoorwaarden dat vereisen. »

De GOC meent dat geen precieze afmeting kan worden gegeven voor een "bescheiden omvang". Ze is van oordeel dat iedere situatie afzonderlijk moet worden geanalyseerd.

Een reclamant (een gemeente) vraagt om een doorlaatbare grondbedekking te verplichten voor niet-overdekte parkings.

Artikel 14 – Omheining van het onbebouwd terrein

Een reclamant (een gemeente) vraagt om in § 1 de uitdrukking « of bouwlijn » te schrappen.

De GOC gaat in op de vraag van de reclamant en vraagt dat de omheining op de rooilijn zou worden geplaatst.

Een andere reclamant (een gemeente) vraagt om

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

préciser que la clôture doit être solide. L'ancrage au sol n'est pas suffisant.

La CRD estime cette remarque non fondée. Il va de soi que la clôture doit être solide.

Plusieurs réclamants demandent d'imposer la réservation au niveau du sol d'un espace de passage suffisant pour les petits animaux.

La CRD appuie la remarque.

Article 15 – Raccordement des constructions

Un réclamant (une commune) demande de préciser que le raccordement doit se réaliser à l'égout public.

La CRD approuve la remarque du réclamant et demande que le RRU spécifie que les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution et d'assainissement public.

Il demande si cette prescription s'applique à l'extension du bâti existant.

La CRD demande d'éclaircir ce point.

Article 16 – Collecte des eaux pluviales

De nombreux réclamants (dont des communes) jugent cet article insatisfaisant et demandent de le revoir en collaboration avec les gestionnaires de réseau.

La CRD estime que l'article peut se passer de l'énumération des surfaces perméables. Elle propose de modifier le projet de RRU comme suit : « 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, le réseau d'égout public. »

clairement aan te geven dat de omheining solide moet zijn. De verankering in de grond is niet voldoende.

De GOC acht deze opmerking zonder grond. Het spreekt vanzelf dat de omheining solide moet zijn.

Verscheidene reclamanten vragen om een verplichting te voorzien voor het voorbehouden van voldoende doorgangsruijnte voor kleine dieren op het grondniveau.

De GOC ondersteunt de opmerking.

Artikel 15 – Nutsvoorzieningen voor de bouwwerken

Een reclamant (een gemeente) vraagt om duidelijk aan te geven dat de aansluiting dient te gebeuren op de openbare riolering.

De GOC stemt in met de reclamant en vraagt dat de GSV duidelijk zou stellen dat de bouwwerken moeten worden aangesloten op de openbare distributie- en zuiveringsnetten.

Hij vraagt of dit voorschrift van toepassing is op de uitbreiding van de bestaande bebouwing.

De GOC vraagt om dit punt te verduidelijken.

Artikel 16 – Opvang van regenwater

Heel wat reclamanten (waaronder gemeenten) vinden dit artikel ontoereikend en vragen een herziening, in samenwerking met de netwerkbeheerders.

De GOC meent dat een opsomming van de doorlaatbare oppervlakten in het artikel niet nodig is. Ze stelt voor om de tekst van de GSV als volgt te wijzigen: « Het regenwater afkomstig van alle ondoorlaatbare oppervlakken wordt opgevangen en afgevoerd naar een regenput, een vloeiveld of, bij gebrek daaraan, de openbare riolering.

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

Certains réclamants estiment que cet article n'a pas sa place dans le Titre I réservé essentiellement aux questions relatives au volume et à l'implantation des constructions.

La CRD défend l'idée de maintenir cette prescription au sein de ce Titre.

Les réclamants relèvent la contradiction contenue dans l'objectif à atteindre : rétention ou utilisation domestique. En effet, si la citerne doit jouer le rôle de rétention, il faut qu'elle soit vide ; par contre, si on cherche à promouvoir une utilisation domestique de l'eau de pluie, il est préférable qu'elle soit pleine.

La CRD relève que la remarque est pertinente.

Certains d'entre eux pensent que cette prescription est inutile et qu'il vaut mieux mettre sur pied une véritable politique visant à régler le problème des inondations. A cet égard, un fonds pourrait être créé, alimenté par une redevance annuelle proportionnelle aux surfaces imperméables créées.

La CRD relève que cette remarque est pertinente, mais n'entre pas dans le champ du RRU.

Sommige reclamanten zijn van oordeel dat dit artikel niet thuishoort in Titel I die hoofdzakelijk is voorbehouden voor kwesties met betrekking tot volume en ligging van de bouwwerken.

De GOC is voorstander van het behoud van dit voorschrift in deze Titel.

De reclamanten wijzen op de tegenspraak in het beoogde doel: opvang of huishoudelijk gebruik. Indien de put dient voor de opvang van het regenwater, dan moet deze leeg zijn; indien men echter het gebruik van het regenwater voor huishoudelijke doeleinden wil stimuleren, dan moet deze bij voorkeur vol zijn.

De GOC geeft aan dat de opmerking pertinent is.

Sommige van deze reclamanten vinden dit voorschrift nutteloos en menen dat er beter een echt beleid wordt opgezet met het oog op een oplossing voor het overstromingsprobleem. In dat opzicht zou een fonds in het leven kunnen worden geroepen, dat wordt gespijst via een jaarlijkse bijdrage evenredig met de ondoorlaatbare oppervlakte.

De GOC geeft aan dat deze opmerking pertinent is, maar dat deze niet binnen het kader van de GSV valt.

La citerne et son raccordement

Plusieurs d'entre eux font valoir qu'imposer une citerne de délestage des eaux de pluie n'a pas de sens si cette mesure n'est pas accompagnée d'une obligation d'utilisation de cette eau de pluie. La seule obligation se retrouve au Titre II, article 17, § 1^{er} et ne concerne que le local de nettoyage des immeubles de logement collectif. Il faudrait au minimum imposer d'y raccorder les WC et les robinets extérieurs.

Le RRU devrait imposer – dans le cas de nouveaux lotissements ou de construction d'ensembles immobiliers – la réalisation d'un réseau d'égouttage séparatif pour que les eaux de pluie soient dirigées dès que possible vers les cours d'eau ou les étangs existants, ce qui soulagerait les égouts et stations d'épuration. Deux réseaux doivent être créés : un réseau d'eau de pluie et un réseau d'eau potable, sans contact l'un avec l'autre.

Un autre réclamant suggère qu'au moins 50% des surfaces de toiture devraient être raccordées à la citerne.

Chaque citerne devrait être raccordée à une pompe.

Un réclamant suggère de réglementer la dimension des orifices d'écoulement des réservoirs d'orage pour garantir le résultat escompté.

Le CERBC estime que les aspects liés à la réutilisation de l'eau de pluie et à l'infiltration manquent dans le projet actuel. Le RRU pourrait imposer, dans le cadre d'immeubles existants, l'adjonction d'un système d'infiltration dans le sol, destiné à recueillir les eaux d'écoulement du toit situées côté jardin,

Regenput en aansluiting

Verscheidene van de reclamanten wijzen erop dat de verplichting van een regenwaterontlastingsput geen zin heeft indien deze maatregel niet gepaard gaat met een verplichting tot het gebruik van dit regenwater. De enige verplichting hieromtrent vinden we terug in Titel II, artikel 17, §1 en betreft enkel het lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal in gebouwen met meerdere woningen.

Er zou op zijn minst een verplichting moeten komen op de aansluiting van de wc's en buitenkranen daarop.

De GSV zou – in het geval van nieuwe verkavelingen of de bouw van vastgoedcomplexen - de uitvoering moeten voorschrijven van een afzonderlijk rioleringsnet opdat het regenwater zo snel mogelijk zou worden afgevoerd naar de bestaande waterlopen of meren, om de rioleringen en zuiveringsstations te ontlasten.

Er moeten twee netwerken worden voorzien: een regenwaternetwerk en een drinkwaternetwerk, die van elkaar worden gescheiden.

Een andere reclamant stelt voor om ten minste 50% van de dakoppervlakte op de regenput aan te sluiten.

Iedere regenwaterput zou moeten worden aangesloten op een pomp.

Een reclamant stelt voor om een reglementering te voorzien m.b.t. de afmeting van de afvoeropeningen van de stormreservoirs om het gewenste resultaat te verzekeren.

De RLBHG meent dat de aspecten m.b.t. het hergebruik van het regenwater en de inwatering in het huidige ontwerp ontbreken. De GSV zou, in het kader van bestaande gebouwen, de toevoeging van een grondinwateringsysteem kunnen voorschrijven, voor de opvang van het afvoerwater van de daken langs de tuinzijde,

Avis de la CRD sur le projet de RRU Doc 1477 (9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV (9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

tandis que les eaux d'écoulement côté rue resteraient dirigées vers l'égout. Il estime en effet que la juxtaposition de petites structures en amont permet d'éviter des dépenses importantes en ouvrages conséquents. Par ailleurs, la séparation des eaux naturelles et des eaux usées doit permettre à terme de réduire la taille des infrastructures de collecte et de traitement avant rejet et de prévenir les inondations.

Suite à l'ensemble de ces remarques, la CRD demande d'imposer, en cas de construction neuve, la réalisation d'un double réseau, et le raccordement des WC à la citerne d'eau de pluie avec les précautions en matière d'hygiène.

Contenance de la citerne

Le contenu minimal de la citerne fait l'objet de nombreuses propositions :

- 33 litres semblent excessifs à certains. Il faut en effet tenir compte des autres surfaces perméables existantes ;
- 50 litres au m² semble raisonnable pour d'autres, cela représenterait un volume de 4 m³ et permettrait d'alimenter les besoins en eau d'une famille de 4 personnes en WC et nettoyage ;
- 60 litres par m² de surface imperméable, terrasses et balcons compris.
- 1.000 litres par 20 m² de surface de toiture et de surface imperméable en projection horizontale (de cette manière les surfaces de parking sont incluses dans le calcul) ;
- 16 litres par m² des toitures en projection horizontale, des terrasses et des aires de stationnement ;
- Un minimum de 2 m³ par bâtiment.

Certains réclamants suggèrent de prendre en compte l'emprise au sol plutôt que la surface de toiture en projection horizontale.

D'autres proposent de déduire de cette surface

terwijl het afvoerwater langs de straatkant naar de riolering zou blijven gaan. De RLBHG is inderdaad van mening dat het naast elkaar plaatsen van kleine structuren hogerop een belangrijk voordeel zou opleveren in termen van uitgaven voor extra werken. De scheiding tussen bruikbaar water en afvalwater moet op termijn een verkleining van de opvang- en waterbehandelingsinfrastructuur toelaten en overstromingen voorkomen.

Naar aanleiding van al deze opmerkingen vraagt de GOC om, voor nieuwbouw, de uitvoering van een dubbel netwerk voor te schrijven, evenals de aansluiting van de wc's op de regenwaterput, met de nodige voorzorgsmaatregelen inzake hygiëne.

Inhoud van de regenput

Er worden tal van voorstellen gedaan aangaande de minimuminhoud van de regenwaterput.

- 33 liter lijkt sommigen nogal overdreven. Er moet inderdaad rekening worden gehouden met de andere bestaande doorlaatbare oppervlakten;
- voor anderen lijkt 50 liter per m² dan weer redelijk – dit geeft een volume van 4 m³, voldoende voor de bevoorrading van een gezin met 4 personen m.b.t. wc's en schoonmaak;
- 60 liter per m² ondoorlaatbare oppervlakte, terrassen en balkons inbegrepen.
- 1.000 liter per 20 m² ondoorlaatbaar dakoppervlak in horizontale projectie (zo worden ook de parkeeroppervlakten in aanmerking genomen voor de berekening);
- 16 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie, terrassen en parkeerplaatsen inbegrepen;
- een minimum van 2 m³ per gebouw.

Sommige reclamanten stellen voor om de ingenomen grondoppervlakte in aanmerking te nemen, i.p.v. het dakoppervlak in horizontale projectie.

Andere reclamanten stellen voor om van deze

les toitures vertes.

La CRD n'est pas compétente pour prendre position sur la capacité idéale de la citerne. Elle demande que le Gouvernement examine attentivement les aspects techniques de cette question.

Dispenses

Un réclamant fait valoir que la place manque dans certains cas pour pouvoir implanter une citerne. Il demande d'en dispenser les petites maisons mitoyennes implantées sur des petites parcelles.

La CRD approuve la remarque du réclamant.

Une exemption ou une réduction de la capacité imposée devrait être prévue en cas d'aménagement de toitures vertes.

La CRD pense qu'une telle mesure ne pourrait être envisagée qu'au terme d'un bilan complet réalisé sur l'impact des toitures vertes sur les eaux de ruissellement.

Les citernes pourraient ne pas être obligatoires dans le cas de la construction d'ensembles immobiliers comprenant un bassin d'orage.

6 membres de la CRD rencontrent les observations du réclamant et demandent d'intégrer cette exemption dans le RRU.

22 membres de la CRD ne partagent pas cette opinion et estiment que les bassins d'orage et citernes d'eau de pluie remplissent deux fonctions distinctes. Ils demandent de maintenir le texte du projet de RRU.

Un autre réclamant relève qu'il existe des citernes que l'on peut pendre à la façade arrière du bâtiment. Il demande si le règlement les autorise.

oppervlakte de groene daken af te trekken;

De GOC is niet bevoegd om een standpunt in te nemen over de ideale inhoud van de regenput. Ze vraagt dat de regering de technische aspecten van deze kwestie aandachtig zou bestuderen.

Vrijstellingen

Een reclamant wijst erop dat er in sommige gevallen onvoldoende plaats is voor de installatie van een put. Hij vraagt om een vrijstelling te voorzien voor kleine tussenliggende huisjes gevestigd op kleine percelen.

De GOC gaat akkoord met de opmerking van de reclamant.

Bij de inrichting van groene daken zou een vrijstelling of vermindering van de verplichte inhoud moeten worden voorzien.

De GOC denkt dat een dergelijke maatregel enkel kan worden beoogd na de opmaak van een volledige balans m.b.t. de impact van groene daken op de waterafvloeiing.

De regenputten zouden niet verplicht kunnen zijn in het geval van de bouw van een vastgoedcomplex met een stormreservoir.

6 leden van de GOC kunnen zich vinden in de opmerking van de reclamant en vragen om deze vrijstelling op te nemen in de GSV.

22 leden van de GOC delen deze mening niet en menen dat de stormreservoirs en regenwaterputten twee afzonderlijke functies vervullen. Ze vragen om de tekst van het ontwerp van GSV te behouden.

Een andere reclamant wijst erop dat er regenputten bestaan die kunnen worden opgehangen aan de achtergevel van het gebouw. Hij vraagt dat de verordening de installatie van dit soort tanks zou toestaan.

Avis de la CRD sur le projet de RRU **Doc 1477**
(9 février 2006)

Titre I – Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Advies van de GOC over het ontwerp van GSV
(9 Februari 2006)

Titel I – Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving

La CRD répond par la négative.

Citerne et parking

Un réclamant demande d'ajouter des précisions par rapport aux surfaces de parking : les eaux récoltées doivent avoir un système de séparation et de récolte des hydrocarbures et des huiles minérales.

La CRD estime qu'un système séparateur est indispensable.

Article 17 – Conformité d'un projet au présent règlement.

Un réclamant (une commune) suggère de remplacer ou de compléter le terme « construction » qu'il juge limitatif de manière à viser également les extensions, les transformations et les changements de destination d'immeubles existants.

Un autre réclamant préfère le terme « projet » aux termes « projet de construction. »

La CRD suggère de parler de « demande de permis d'urbanisme ».

Article 18 – Application dans le temps

Un réclamant (une commune) demande de prévoir une date unique d'entrée en vigueur.

La CRD estime que le texte du projet de RRU est correct. Dans le cas de travaux dispensés de permis, on ne peut se référer qu'au début des travaux.

De GOC kan niet ingaan op deze vraag.

Regenwaterput en parking

Een reclamant vraagt om de volgende verduidelijkingen toe te voegen m.b.t. het parkeeroppervlak: er moet een systeem worden voorzien voor de scheiding en opvang van koolwaterstoffen en minerale oliën in het opgevangen water.

De GOC oordeelt dat een scheidingssysteem onontbeerlijk is.

Artikel 17 – Overeenstemming van een project met deze verordening.

Een reclamant (een gemeente) stelt voor om de term « bouwproject » - die hij te beperkend acht met het oog op het insluiten van de uitbreidingen, verbouwingen en bestemmingswijzigingen van bestaande gebouwen – te vervangen of aan te vullen.

Een andere reclamant verkiest de term « project » boven de term « bouwproject. »

De GOC stelt voor om te spreken van een « stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ».

Artikel 18 – Toepassing in de tijd

Een reclamant (een gemeente) vraagt om één datum te voorzien voor de inwerkingtreding.

De GOC meent dat de tekst van het ontwerp van de GSV correct is. Voor werken die zijn vrijgesteld van een vergunning kan enkel worden verwezen naar de startdatum van de werken.