

**Règlement général d'urbanisme
Commune de Wemmel**

Approuvé par décision du conseil communal de Wemmel le 12 novembre 2015

Approuvé par décision de la députation de la province du Brabant flamand du 4 février 2016

Publié au Moniteur belge du 21 mars 2016

Le planificateur
spatial,



Dirk Bosmans



COLOPHON

Mission :

Règlement général d'Urbanisme

Maître d'ouvrage :

Commune de Wemmel
Dr. H. Folletlaan 28
1780 Wemmel

Chargé d'étude :

Antea Belgium sa
Roderveldlaan 1
2600 Anvers

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

TVA : BE 414.321.939

RPM Anvers 0414.321.939

IBAN : BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group est certifié ISO9001

Numéro d'identification :

2248883024_ASV

Date:

mars 2016

statut / révision :

Approuvé par BD

Publication autorisée :

Dirk Bosmans, Responsable de Projet / Planificateur spatial

Personnes ayant collaboré au projet :

Dirk Bosmans, Responsable de Projet / Planificateur spatial

Jill Loos, Conseiller, Planificateur spatial

© Antea Belgium sa 2016

Aucune partie ou extrait de ce texte ne peut être reproduit ou inséré dans une base de données électronique, photocopié ou multiplié d'une quelconque autre manière sans l'autorisation écrite préalable de Antea Group.

Article 1.

Champ d'application

Ce règlement est d'application à l'ensemble du territoire de la commune de Wemmel.

Pour l'application des prescriptions, une distinction est opérée entre :

- la zone du centre : la zone du centre est la zone d'un seul tenant dont la délimitation est désignée impérativement dans le plan ci-joint: "Règlement général d'urbanisme de la commune de Wemmel: délimitation de la zone de centre"
- et la zone extérieure : la zone extérieure concerne les zones qui n'appartiennent pas à la zone du centre.

Article 2.

Mesures transitoires

Les règlements suivants sont abrogés par l'entrée en vigueur de ce règlement d'urbanisme, à la date de sa publication au Moniteur belge:

- le 'Règlement communal sur les bâtisses' du 20 décembre 1921;
- le complément au règlement communal des bâtisses 'Interdiction de stationner dans les zones de recul' du 11 février 1997, approuvé par arrêté ministériel du 16 novembre 1998;
- le complément au règlement communal sur les bâtisses 'Règlement sur l'aménagement d'emplacements de parking en cas de travaux de construction' du 3 février 1998.

Article 3.

Notions

Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- **Règle des 45°**: le retrait des plans de la façade d'une partie de la construction par rapport aux plans de façade des autres parties de la construction d'une distance au moins égale à la hauteur de la partie de la construction retirée.
- **Cybercafé/Café Internet**: exploitation privée pour services de télécommunications.
- **Destination** : l'utilisation de l'espace, détaillée jusqu'au niveau d'un lot ou d'une partie d'un lot, qui est attribuée à une parcelle donnée de terrain à l'aide des prescriptions impératives pour l'utilisation de l'espace.
- **Bâtiment annexe**: la construction ou le bâtiment qui est séparé du bâtiment principal et n'est pas destiné à héberger la destination prévue dans la zone de destination, hormis le rangement de biens, d'équipements, de véhicules, etc. qui sont liés intrinsèquement à la destination prévue dans la zone de destination. L'annexe ne peut exister sans le bâtiment principal.
- **Niveau de construction**: un étage au-dessus du sol à exploiter utilement. La hauteur d'un niveau de construction est mesurée entre le sol et le plafond de chaque étage. Un étage au-dessus du sol est un étage dont le sol se trouve à maximum 1,50 m en dessous du niveau du sol mesuré à partir du niveau le plus bas du niveau du sol adjacent au bâtiment. Les niveaux de construction supérieurs à 4,50 m sont considérés comme plusieurs niveaux de construction, à calculer comme des multiples de 2,25 m.
- **Superficie brute au sol**: elle est déterminée par les superficies, calculées en dimensions extérieures, des différents niveaux du plancher, au-dessus du niveau du sol, avec une hauteur libre d'au moins 2,20 m, y compris les garages intérieurs au-dessus du niveau du sol. Les étages en sous-sol et en semi-sous-sol ne sont pas pris en considération. Les annexes présentes ne sont pas ajoutées à la superficie du bâtiment principal.
- **Structure porteuse**: éléments structurels d'une construction qui contribuent à sa stabilité.
- **Duplex**: logement sur plusieurs niveaux de sol dans une habitation plurifamiliale.
- **Habitation unifamiliale**: bâtiment qui contient une seule unité de logement. Même si une unité supplémentaire est aménagée comme appartement supervisé, tel que visé par le décret du 27 mars 2009 adaptant et complétant la politique d'aménagement du territoire, des autorisations et du maintien et ses modifications ultérieures, il est question d'une habitation unifamiliale.
- **Bâtiment**: toute construction qui forme un espace fermé en tout ou en partie par des murs, couvert et accessible à des personnes.
- **Bâtiment principal**: le bâtiment qui est destiné à abriter la destination prévue et qui, par sa construction ou ses dimensions, est considéré comme la construction principale, y compris les étages.
- **Etablissements horeca, salles de fête et débits de boissons** : bâtiment et/ou parcelle à fonction commerciale destiné(e) principalement à proposer des structures d'hébergement, de fête, de restauration et/ou de débit de

boissons, y compris les salles de fête, les locaux de réunion et de rencontre, les lieux où l'on danse, les bed&breakfast..., à l'exception des établissements récréatifs en plein air.

- **Etablissement de jeux de hasard** : établissement de jeux de hasard tel que défini dans la loi du 7 mai 1999 sur les jeux de hasard, les établissements de jeux de hasard et la protection des joueurs et ses dispositions additionnelles, modifications et révisions ultérieures.
- **Lot**: une parcelle de terrain cadastrée d'un seul tenant appartenant à un propriétaire ou à un groupe de propriétaires.
- **Corniche**: le point d'intersection du plan vertical de la façade sur la ligne de construction et du plan oblique de la toiture. Le bord le plus élevé de la toiture en cas de toit plat.
- **Hauteur de la corniche**: hauteur du point d'intersection du plan vertical de la façade sur la ligne de construction et du plan oblique de la toiture. Hauteur du bord le plus élevé de la toiture en cas de toit plat.
- **Niveau du sol**: le niveau moyen entre le point le plus élevé et le plus bas du niveau du sol naturel à hauteur de la ligne de construction.
- **Habitation plurifamiliale**: un bâtiment qui contient plus d'un logement. Le co-housing doit être considéré comme une habitation plurifamiliale dans la mesure où il s'agit de logements individuels verrouillables individuellement au sein d'un même immeuble d'habitation.
 - o **Habitation plurifamiliale à petite échelle**: habitation plurifamiliale avec deux ou trois logements individuels
 - o **Habitation plurifamiliale à grande échelle** : habitation plurifamiliale avec plus de 3 logements individuels
- **Superficie nette au sol**: elle est déterminée par les superficies, calculées en dimensions intérieures, des espaces de logement aux différents niveaux du plancher, au-dessus du niveau du sol.
- **Destination accessoire**: une destination qui n'est autorisée que dans une mesure accessoire en plus de la destination principale. La présence d'une destination accessoire sans destination principale n'est par conséquent pas autorisée.
- **Faîte**: la partie la plus élevée d'un toit en pente d'un bâtiment.
- **Hauteur du faite**: la hauteur du faite est mesurée à partir du niveau normal du sol jusqu'au point le plus haut du faite.
- **Emplacement de parking**: soit un garage fermé ou « box » d'une longueur de 5,00 mètres minimum, d'une largeur de 2,75 m minimum et d'une hauteur de 1,80 m, soit un emplacement dans un espace fermé ou une surface couverte d'une longueur de 4,50 m minimum et d'une largeur de 2,5 m minimum, soit un emplacement en plein air d'une longueur de 5,50 m minimum et d'une largeur de 2,50 m minimum.
- **Alignement**: la frontière entre le domaine public et les propriétés attenantes.
- **Obligation d'autorisation**: obligation d'obtenir une autorisation urbanistique;
- **VLAREM**: Règlement flamand relatif à l'autorisation écologique
- Façade avant: toute façade tournée vers la route présente, à l'exception des voies de garage ou sentiers piédestres.
- **Ligne de façade avant**: la ligne qui est formée en prolongeant la ou les façades avant jusqu'aux limites latérales de la parcelle.
- **Jardin de devant / Zone du jardin de devant**: partie de la parcelle qui se trouve devant la ligne de façade avant du bâtiment principal;
- **Unité de logement**: (une partie d') un bâtiment qui sert au logement d'un seul ménage et qui peut être verrouillé(e) individuellement à cet effet.
- **Immeuble d'habitation** : immeuble destiné exclusivement à une fonction de logement
 - o **Immeuble d'habitation mixte** : immeuble avec, principalement, une fonction de logement mais qui peut contenir également d'autres fonctions, en plus de la fonction de logement, comme des bureaux, des professions libérales, des activités commerciales, des services, etc.
- **Niveau de logement**: tout niveau de construction ou tout niveau de sol qui est destiné au logement à raison de 50 % au moins comme, notamment, les chambres telles que visées dans le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement et ses additions et modifications ultérieures. Les niveaux de sol supplémentaires appartenant à une même unité de logement ne sont pas considérés comme des niveaux de logement distincts. Les niveaux de sol supplémentaires dans un même niveau de construction (un niveau de construction est toujours inférieur à 4,50 m - voir aussi la notion de niveau de construction) ou le volume de toiture (par exemple, duplex) ne sont pas considérés comme un niveau de logement distinct dans la mesure où ceux-ci ne constituent pas une unité de logement supplémentaire. Les niveaux de construction qui ne sont pas destinés exclusivement ou principalement (moins de 50 % de la superficie au sol) à une fonction résidentielle sont des parties non habitables d'un logement et les locaux qui ne sont pas aménagés pour une fonction de logement ou de séjour ne constituent pas un niveau de logement.

- **Espace de logement** : partie de l'unité de logement destinée à l'habitation, hormis les locaux sanitaires, débarras, locaux techniques, locaux de circulation, cages d'escalier et d'ascenseur, garages, caves et greniers avec une hauteur libre inférieure à 2,20m.
- **Façade latérale**: façade sur la face latérale du bâtiment principal;
- **Jardin latéral/zone de jardin latéral** : partie de la parcelle qui se trouve à hauteur d'une façade latérale ;
- **Zone**: la partie de la région entourée sur le plan et désignée par une couleur ou un signe graphique, qui est destinée à un usage déterminé, arrêté par les prescriptions.
- **Limites de la zone**: limites entre deux zones de destination.

Article 4. Travaux, actes et modifications soumis à autorisation

En complément du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, l'obligation d'autorisation s'applique pour tous les travaux, actes et modifications qui sont soumis à déclaration selon un arrêté du Gouvernement flamand.

Article 5. Changements de fonction soumis à autorisation

En complément du Code flamand de l'Aménagement du Territoire, l'obligation d'autorisation pour le changement complet ou partiel de la fonction d'un bâtiment en établissement horeca, débit de boissons, salle de fête, magasin de nuit, cybercafé/café Internet ou établissement de jeux de hasard.

Article 6. Fonction d'habitation et changements de fonction des immeubles d'habitation

- §1. *Division en plusieurs unités de logement* Une habitation peut être scindée en plusieurs unités de logement dans la mesure où :
- les différentes unités de logement distinctes sont à chaque fois conformes aux dispositions de l'art. 8 §5. "*Espace de logement utile*";
 - la totalité du bâtiment est conforme aux dispositions de l'art. 8 §3. "*Nombre de niveaux de logement*" ou aux dispositions d'un plan d'exécution spatial applicable ou d'un plan d'affectation équivalent.
- §2. *Réunion de plusieurs bâtiments en un immeuble d'habitation* Plusieurs bâtiments peuvent être réunis en un immeuble d'habitation dans la mesure où :
- la fonction d'habitation reste la fonction principale pour le bâtiment
 - les différentes unités de logement distinctes sont à chaque fois conformes avec les dispositions de l'art. 8 §5. "*Espace de logement utile*";
 - la totalité du bâtiment est conforme aux dispositions de l'art. 8 §3. "*Nombre de niveaux de logement*" ou aux dispositions d'un plan d'exécution spatial applicable ou d'un plan d'affectation équivalent.
- §3. *Conservation de la fonction de logement dans les habitations unifamiliales* Les habitations unifamiliales existantes doivent toujours conserver la fonction de logement. D'autres fonctions que la fonction de logement peuvent être ajoutées au bâtiment dans la mesure où la fonction de logement à conserver est conforme aux dispositions de l'art. 8 §5. "*Espace de logement utile*";

Article 7. Horeca et fonctions commerciales

- §1. *Etablissements horeca, salles de fête, débits de boissons et commerces, à l'exception des magasins de nuit et cybercafés/café internet et établissements de jeux de hasard* Sauf disposition contraire dans un plan d'aménagement ou un plan d'exécution spatial valable, un changement de fonction en établissement horeca, salle de fête, débit de boissons et commerce n'est autorisé dans la zone extérieure de Wemmel, telle qu'elle est visée à l'art. 1, qu'à la condition que la superficie totale au sol pour cette ou ces fonctions soit inférieure à 400m², et à condition que celle(s)-ci vienne(nt) s'ajouter à la fonction d'habitation dans un bâtiment existant.
- La demande d'autorisation urbanistique qui porte sur le changement de fonction en un établissement horeca, une salle de fête, un débit de boissons ou un immeuble commercial, y compris l'aménagement de terrasses horeca sur le domaine privé, doit par ailleurs démontrer comme suit :
- échelle et dynamique : en ce qui concerne l'échelle, le projet doit correspondre à l'échelle des bâtiments environnants et, en ce qui concerne la dynamique, il doit être compatible avec la capacité portante de

l'environnement. Les ruptures d'échelle dans le paysage urbain existant par l'implantation de constructions aux dimensions excessives par rapport aux bâtiments environnants ou les nuisances vis-à-vis du tissu résidentiel existant en raison d'une dynamique trop élevée du projet ne sont pas autorisées.

- activités gênantes: la demande doit démontrer de quelle manière les nuisances vis-à-vis des fonctions environnantes (en particulier, vis-à-vis de la fonction de logement) sont évitées, surtout en ce qui concerne les nuisances sonores et les nuisances de stationnement. A cet effet, la demande doit démontrer que :
 - o les mesures nécessaires sont prévues pour prévenir et, le cas échéant, limiter les nuisances sonores par rapport aux bâtiments attenants, par exemple en prévoyant des mesures insonorisantes...;
 - o les mesures nécessaires sont prévues pour prévenir et, le cas échéant, limiter les nuisances sonores par rapport aux zones intérieures des blocs de construction avec une fonction principale de logement, par exemple en orientant les fonctions à l'origine de nuisances sonores du côté de la façade avant des bâtiments et en prévoyant des mesures insonorisantes pour les fonctions à l'origine des nuisances sonores du côté de la façade arrière des bâtiments...;
 - o les mesures nécessaires sont prévues pour prévenir et, le cas échéant, limiter le trafic motorisé dans les zones intérieures des blocs de construction avec une fonction principale de logement, par exemple en limitant le trafic motorisé à la zone du côté façade avant des bâtiments et à la zone entre les alignements des façades avant et arrière des bâtiments attenants, en prévoyant à l'intérieur de l'immeuble ou en sous-sol des voies de desserte, des zones de chargement et de déchargement et des emplacements de parking, ...;
 - o les emplacements de parking nécessaires sont prévus pour couvrir les besoins quotidiens de stationnement inhérents aux activités;
- l'organisation et la qualité de l'image:
 - o le désenclavement et l'organisation du trafic sur sa propre parcelle, y compris les accès aux infrastructures de parking;
 - o la contribution à la qualité de l'image: la demande est appréciée en fonction de sa contribution à la qualité de l'image par rapport aux parcelles environnantes et aux parties du domaine public.
 - o les zones de stationnement groupé, comprenant toutes les formes de parkings au-dessus du niveau du sol, de garages, carports, emplacements en plein air ne sont autorisées qu'entre les lignes de construction des façades avant et arrière des parcelles attenantes. L'aménagement est toujours effectué en fonction de la limitation des nuisances par rapport aux parcelles résidentielles environnantes et, plus spécifiquement, par rapport aux jardins arrière de ces parcelles. Les constructions utilisent des matériaux sobres mais de qualité. Les zones de parking en plein air doivent être dotées d'espaces verts accessoires à raison d'au moins 10 % de leur surface avec au moins un arbre par trois emplacements de parking. Les matériaux et espaces verts contribuent à la qualité d'image et à la limitation des nuisances par rapport à l'environnement.

L'autorisation et les conditions des terrasses horeca sur le domaine public sont régies par le règlement de police.

§2. *Magasins de nuit et cybercafés/café Internet et établissements de jeux de hasard*

Sauf disposition contraire dans un plan d'aménagement ou un plan d'exécution spatial valable, un changement de fonction en magasin de nuit, cybercafé/café Internet ou établissement de jeux de hasard n'est pas autorisé en dehors des axes commerciaux et zones de centres suivants:

- Limburg Stirumlaan;
- Steenweg op Brussel
- Kaasmarkt;
- Dokter H. Folletlaan;
- Steenweg op Merchtem
- Chaussée romaine

Sauf disposition contraire dans un plan d'aménagement ou un plan d'exécution spatial valable, un changement de fonction en magasin de nuit, cybercafé/café Internet ou établissement de jeux de hasard dans les axes commerciaux et zones de centres précités n'est autorisé que dans la mesure où la demande d'autorisation urbanistique démontre de quelle manière éviter les nuisances vis-à-vis des fonctions environnantes, surtout en ce qui concerne les nuisances de stationnement. A cet effet, la demande doit démontrer que les places de parking nécessaires sont prévues pour pourvoir aux besoins quotidiens de stationnement engendrés par les activités.

Article 8.

Dimensions des bâtiments principaux

Les prescriptions dans cet article sont généralement valables, sauf disposition contraire dans un plan d'aménagement, un plan d'exécution spatial ou un plan de lotissement non périmé approuvé.

-
- §1. *Nombre de niveaux de construction* Maximum 2 niveaux de construction sont autorisés. Un troisième niveau de construction en remplacement du volume de la toiture est autorisé dans la mesure où celui-ci est en retrait, conformément à la règle des 45° (voir notion à l'art. 3) par rapport à l'alignement de la façade avant et de la façade arrière et dans la mesure où celui-ci ne se trouve pas en dehors du plan de la façade latérale des bâtiments attenants. Les bâtiments autorisés ou réputés autorisés existants avec plus de deux niveaux de construction peuvent subsister et être transformés dans le volume existant si au moins 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont conservés. Si plus de 60 % de la structure porteuse du bâtiment sont transformés, le nombre de niveaux de construction doit être réduit à deux.
- §2. *Volumes de toiture* La forme de la toiture est à choisir librement, les toits en pente avec une pente maximale de la toiture de 45°. La forme du toit, la corniche et les matériaux des façades apparentes doivent prolonger harmonieusement les bâtiments attenants. La liaison doit être réalisée dans un souci d'esthétisme et de qualité.
- §3. *Niveaux de logement* Maximum 2 niveaux de logement sont autorisés. Un niveau de logement maximum peut être réalisé au-dessus de la corniche. Chaque niveau de logement entamé au-dessus de la corniche est considéré comme un niveau de logement à part entière.
- §4. *Hauteur* La hauteur de la corniche s'élève à max. 6,50m.
La hauteur du faîte s'élève à max. 11,00m, en cas de toits en pente.
- §5. *Espace de logement utile* Habitations unifamiliales :
- Par nouvelle unité de logement à réaliser, il faut prévoir une superficie nette au sol minimale de 75m², les différents espaces de logement étant en relation directe l'un avec l'autre.
 - Par unité de logement, un espace extérieur privé d'au moins 20m² doit être prévu pour les habitations unifamiliales.
- Habitations plurifamiliales à petite échelle (2-3 unités de logement):
- Au moins une unité de logement dans le bâtiment a une superficie nette au sol minimale de 75m². Les autres unités de logement ont une superficie nette au sol minimale de 45m². La moyenne de la somme de la superficie nette au sol des unités de logement s'élève à minimum 75m².
 - Par unité de logement, il faut prévoir un espace extérieur privé ou collectif d'au moins 6m², sous la forme de (toits)-jardins, de patios ou de (toits)-terrasses qui sont directement accessibles à partir des locaux d'habitation privés de cette unité de logement. La vie privée vis-à-vis des (toits)-jardins, (toits)-terrasses ou patios voisins doit toujours être garantie;
 - Les différents espaces de logement de chaque unité de logement sont en relation directe réciproque et en relation avec l'espace extérieur privé;
- Habitations plurifamiliales à grande échelle (>3 unités de logement):
- Au moins 50 % des unités de logement (avec un minimum de 2 unités de logement) dans le bâtiment ont au minimum une superficie nette au sol de 75m². Les autres unités de logement ont une superficie nette au sol minimale de 45m². La moyenne de la somme de la superficie nette au sol des unités de logement s'élève à minimum 75m².
 - Par unité de logement, il faut prévoir un espace extérieur privé ou collectif d'au moins 6m², sous la forme de (toits)-jardins, de patios ou de (toits)-terrasses qui sont directement accessibles à partir des locaux d'habitation privés de cette unité de logement. La vie privée vis-à-vis des (toits)-jardins, (toits)-terrasses ou patios voisins doit toujours être garantie.
 - Les différents espaces de logement de chaque unité de logement sont en relation directe réciproque et en relation avec l'espace extérieur privé.
- De manière générale, il est possible de déroger à ces prescriptions en fonction de:
- la construction de logements sociaux et de logements moyens, tels que visés dans le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière et ses modifications ultérieures;
 - la construction de logements à assistance, tels qu'ils sont visés dans le décret du 13 mars 2009 sur les soins

et le logement;

- l'aménagement d'appartements supervisés, tels qu'ils sont visés dans le décret du 27 mars 2009 **adaptant et complétant la politique d'aménagement du territoire, des autorisations et du maintien**;

§6. Saillies

Les saillies de façades qui agrandissent l'espace intérieur sont autorisées à condition que:

- la saillie par rapport au plan de la façade s'élève à maximum 1/5 de la profondeur de la zone de recul, avec un maximum de 1 m;
- les saillies occupent au total maximum 2/3 de la largeur de la façade.

Les saillies de toiture qui agrandissent l'espace intérieur sont autorisées à condition que :

- la saillie soit éloignée d'au moins 0,30m des plans de façade (y compris les plans des façades latérales);
- les saillies soient dimensionnées selon le rythme de la toiture;
- les saillies occupent au total maximum 2/3 de la largeur de la façade.

Les saillies au-dessus du domaine public:

- doivent se trouver au minimum 3,20 m au-dessus du niveau du domaine public fini, à mesurer à hauteur de la façade avant sur l'alignement ou la limite avec le domaine public. Les exceptions à cette règle sont les éléments de construction locaux tels que les socles, les plinthes, les marches, les seuils de fenêtre, etc., avec une saillie maximale de 0,15m
- doivent être autoportantes et ne peuvent avoir un support supplémentaire sur le domaine public.

§7. Terrasses privées

Les terrasses privées doivent être réalisées dans le gabarit maximal autorisé pour le bâtiment, à l'exception des toits-terrasses qui sont réalisés au-dessus de l'étage du rez-de-chaussée et dans la mesure où une zone de jardin de minimum 8,00 m est présente derrière l'alignement de la façade arrière.

Article 9.

Placement des bâtiments principaux

Les prescriptions dans cet article sont généralement valables sauf dispositions contraire dans un plan d'aménagement, un plan d'exécution spatial ou un plan de lotissement non périmé approuvé.

§1. Ordre de la construction

L'ordre de la construction est fermé, semi-ouvert ou ouvert, sauf disposition contraire dans un plan d'aménagement ou un plan d'exécution spatial, aux conditions suivantes:

- l'ordre de la construction existant des constructions ouvertes, semi-ouvertes ou fermées doit être respecté comme suit: les bâtiments principaux doivent obligatoirement être construits jusqu'à la limite du lot si un prolongement peut être obtenu avec une façade d'attente d'un bâtiment existant dans un ordre semi-ouvert ou ouvert sur la parcelle attenante, dans la mesure où ce bâtiment n'est pas touché par un alignement;
- une construction fermée n'est possible que pour les parcelles d'une largeur de min. 6m;
- une construction semi-ouverte n'est possible que pour les parcelles d'une largeur de min. 9m;
- une construction ouverte n'est possible que pour les parcelles d'une largeur de min. 12m;
- les façades non communes d'une construction semi-ouverte ou ouverte sont placées à minimum 3 m de la limite latérale du lot.

Dans les cas suivants, il est possible de déroger à ces conditions dans la mesure où la demande d'autorisation urbanistique ou de lotissement démontre qu'il est possible d'atteindre un meilleur aménagement du territoire de cette manière :

- bâtiments de coin;
- bâtiments sur des parcelles non bâties incluses dans la mesure où cette dérogation est nécessaire pour pouvoir construire un bâtiment habitable sur la parcelle. Par parcelles incluses, il faut entendre les parcelles dont les lots latéraux attenants sont construits de chaque côté.

Les conditions suivantes sont toujours valables:

- les jardins privés de bâtiments existants doivent conserver une profondeur d'au moins 8,00m à compter de l'extrême alignement de la façade arrière. Si ces jardins sont moins profonds, leur profondeur existante doit être conservée ;

- en cas de nouvelle construction, la vie privée vis-à-vis des jardins de derrière, des (toits)-terrasses ou des patios voisins doit toujours être garantie;

§2. *Alignement de la façade avant (zone de recul)* L'alignement de la façade avant des bâtiments sur des parcelles attenantes est suivi autant que possible. S'il n'y a pas d'autre alignement de la façade avant, la façade avant doit se trouver à minimum 6,00 mètres de l'alignement de la voie publique présente.

Ces règles ne sont pas d'application aux bâtiments le long de la Limburg-Stirumlaan: l'alignement de la façade avant se trouve toujours à 5,00m de l'alignement de la voie publique présente.

§3. *Profondeur de construction* La profondeur de construction autorisée s'élève à:

- max. 15,00m pour le rez-de-chaussée, moyennant conservation d'une zone de jardin d'au moins 8,00m derrière l'alignement extrême de la façade arrière;
- max. 12,00m pour les étages et le volume de toiture;
- max. jusqu'à 14 m au maximum pour toutes les parties de la construction qui ne sont pas dans le prolongement d'un bâtiment existant dans la mesure où cette profondeur de construction est conservée pour la totalité du bâtiment et que les terrasses sont complètement intérieures.

Pour les constructions souterraines, une dérogation motivée de la profondeur de construction peut être autorisée jusqu'à max. 25,00m, dans la mesure où la qualité du logement au-dessus du niveau du sol n'est pas affectée et dans la mesure où les parties souterraines de la construction qui se trouvent en dehors des contours de la superstructure forment les fondations d'espaces collectifs ou privés appartenant aux unités de logement, aux terrasses et/ou aux jardins au rez-de-chaussée.

§4. *Murs mitoyens* Les murs mitoyens sont toujours construits comme deux murs séparés d'au moins 14 cm d'épaisseur avec un vide intermédiaire doté d'une isolation thermique.

§5. *Harmonie* Afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux et cohérent, il faut toujours, en cas de nouvelle construction, d'extension et de transformation, se conformer aux caractéristiques les plus nombreuses des bâtiments dans les environs directs de l'objet de la demande d'autorisation, du moins en ce qui concerne l'ordre de la construction, la zone de recul et la profondeur de la construction. Il est permis de déroger aux prescriptions numériques dans cet article.

Les bâtiments de coin et les parcelles non bâties attenantes sur lesquelles un projet est réalisé en une seule phase avec une largeur totale minimale de 18 m mesurée sur l'alignement peuvent déroger aux prescriptions numériques dans cet article dans la mesure où:

- la demande d'autorisation urbanistique démontre explicitement qu'un meilleur aménagement du territoire, un meilleur aménagement local et une utilisation optimale de l'espace peuvent ainsi être obtenus;
- la dérogation n'aligne pas ou ne renvoie pas à des bâtiments qui ne sont pas en harmonie avec l'environnement ou le perturbent;
- une zone de jardin d'au moins 8,00m derrière l'alignement extrême de la façade arrière est conservée;

Article 10.

Utilisation des matériaux et durabilité

§1. *Utilisation des matériaux*

Il est obligatoire :

- de réaliser, par une utilisation soignée des matériaux et leur mise en œuvre adaptée, des projets attractifs sur le plan architectural qui ne constituent pas un élément perturbateur par rapport aux environs directs;
- d'utiliser des matériaux qui se justifient d'un point de vue esthétique et sont de nature durable;
- d'orienter la façade avant avec l'ouverture de la porte et les ouvertures des fenêtres vers le côté de la rue. Les façades aveugles ne sont pas autorisées du côté de la rue ;
- de doter toutes les façades extérieures d'une finition permanente comme des façades à part entière, à l'exception des façades communes;
- de doter toutes les façades communes d'une finition temporaire, à charge du maître de l'ouvrage du

propriétaire du bâtiment auquel appartient la façade à achever.

Il est interdit :

- d'utiliser des matériaux d'imitation et des panneaux en plastique pour les habitations ou bâtiments à fonction mixte, dont le logement, sauf dans le cas où l'on peut démontrer que ces matériaux sont utilisés dans un souci de durabilité selon le §3 de cet article.

§2. Durabilité

Il est obligatoire de veiller à la durabilité pour tous les travaux, activités et modifications, en tenant compte au moins:

- d'une utilisation compacte et rationnelle de l'espace ;
- d'une perméabilité maximale des revêtements de sol : pour les parties revêtues (ou à revêtir) du terrain, la fonction et l'utilisation des matériaux seront décrites clairement dans la demande d'autorisation. L'utilisation de matériaux perméables est obligatoire pour les zones qui n'appartiennent pas au domaine public, hormis l'aménagement d'une terrasse près d'une habitation et de la voie d'accès à un garage ou un parking, sauf s'ils sont nécessaires pour des raisons de sécurité ou de stabilité.
- de l'optimisation du bilan hydrique pour la région du projet : les mesures et matériaux qui sont utilisés pour un bon équilibre hydrique sont décrits clairement dans la demande d'autorisation: rétention, infiltration, toits verts, plantations, etc.
- d'une utilisation efficace de l'énergie et de l'utilisation d'énergies renouvelables : valeur d'isolation, sources d'énergie renouvelables, etc.
- de l'utilisation de matériaux écologiques, dégradables ou recyclables.

Article 11.

Qualité des espaces

§1. Dimensions	En cas de nouvelle construction ou de changement de fonction : <ul style="list-style-type: none">- une hauteur libre obligatoire d'au moins 2,50m pour les espaces de logement et les espaces destinés à l'horeca et au commerce de détail est d'application, de même qu'une hauteur libre obligatoire d'au moins 2,40m pour les autres locaux. Sous les toits en pente, l'espace doit avoir une hauteur libre moyenne de 2,20 m.- les espaces de logement ne peuvent se trouver plus de 0,70 m en dessous du niveau du domaine public ou du jardin attenant à l'espace.
§2. Incidence de la lumière	Chaque espace de logement doit être doté d'ouvertures pour laisser entrer la lumière du jour. Les ouvertures doivent satisfaire aux exigences suivantes : <ul style="list-style-type: none">- la surface translucide de l'ouverture est d'au moins 10% de la superficie brute au sol de l'espace, avec un minimum de 1m²;- la superficie des saillies éventuelles qui se trouvent juste au-dessus de l'ouverture à la lumière de jour de l'espace de logement doit être ajoutée à la superficie brute au sol de l'espace de logement pour le calcul;- l'ouverture est constituée d'un matériau translucide et/ou transparent;- l'ouverture débouche directement en plein air;- les coupoles ne sont pas prises en considération dans le calcul. Les fenêtres de toit dans les toits en pente peuvent cependant être prises en considération si elles se trouvent entre 1 m et 2 m au-dessus du sol de l'espace de logement;- les ouvertures qui débouchent sur un espace extérieur entièrement fermé de moins de 6 m² ne sont pas prises en considération pour les espaces de logement dans le calcul. Par un espace extérieur entièrement fermé, il faut entendre un espace extérieur dont toutes les limites sont à plus de 2 m au-dessus du niveau du sol de l'espace à considérer;- la distance perpendiculaire entre l'ouverture et la construction la plus proche s'élève à plus de 2 m. Des parties de l'ouverture à la lumière du jour qui se trouvent à une distance de 2 m ou moins d'une construction ne sont pas prises en considération dans le calcul.

§3. *Aération* Chaque espace de logement doit être au moins doté d'une partie de façade ou de toiture ouvrante de telle sorte que l'espace puisse être naturellement ventilé, à l'exception des constructions passives. L'ouverture doit pouvoir être fermée complètement et débouche directement en plein air.

Article 12.

Annexes

Les prescriptions de cet article sont généralement valables, sauf disposition contraire dans un plan d'aménagement, un plan d'exécution spatial ou un plan de lotissement non périmé approuvé.

§1. *Emplacement*

Les annexes ne sont autorisées qu'à concurrence d'une superficie totale maximale de 40 m² et dans la mesure où l'occupation du terrain s'élève à 25 % maximum de la zone du jardin.

Une seule annexe isolée est autorisée par bâtiment principal. Le placement d'une annexe isolée à moins de 1,00 mètre des limites de la propriété est possible moyennant commun accord des deux propriétaires ou dépôt d'une demande commune d'autorisation urbanistique.

§2. *Dimensions*

Les annexes isolées ont une hauteur de construction maximale de 3,50 mètres en cas de toit plat et 4,50 mètres en cas de toit en pente. Pour les annexes construites à la limite de la parcelle, seuls des toits plats sont autorisés. Les annexes jumelées doivent avoir une même toiture.

Article 13.

Espace non bâti

§1. *Parties non bâties de la parcelle*

Les parties non bâties des parcelles privées doivent toujours être aménagées comme une zone de jardin avec des espaces verts sous la forme de pelouses, de plantations à courte et haute tige, en prêtant attention à l'utilisation d'espèces propres à la région. 20 % maximum des parties non bâties de la parcelle peuvent être revêtus en vue d'entrées, d'allées de jardin et d'accès aux parties arrière de la parcelle. Il est interdit de placer des objets, des déchets, une ou des épaves, un ou des conteneurs et autres dans les parties non bâties de la parcelle.

§2. *Zone de jardin de devant (zone de recul) et bandes adjacentes au domaine public*

Dans les zones de jardin devant la maison et les bandes de jardin adjacentes au domaine public, des bâtiments ou constructions ne peuvent être érigés et des arbres à haute tige ne peuvent être plantés. Les seuls revêtements autorisés sont aménagés conformément aux dispositions de l'art. 17 "emplacements de parking et emplacements pour vélos" du présent règlement.

Les clôtures dans ces zones ne sont autorisées que dans la mesure où au moins 50 % de la superficie totale de la clôture, y compris ses éléments de construction, sont exempts de matériau (par exemple, fer forgé, grillage, plantations sur espalier).

Les zones de jardin devant la maison ne peuvent être utilisées pour l'entreposage, le commerce, etc. sans autorisation.

Article 14.

Constructions et installations spéciales, dans la mesure où celles-ci ne sont pas dispensées de l'obligation d'autorisation

§1. *Généralités*

Toutes les constructions et installations spéciales spécifiées dans le présent article ne sont autorisées que:

- dans l'étage technique appartenant au bâtiment;
- sur la toiture des bâtiments principaux selon les prescriptions spécifiques de pose;
- sur les façades arrière des bâtiments principaux selon les prescriptions spécifiques de pose
- sur les toitures des annexes selon les prescriptions spécifiques de pose;
- dans les jardins derrière la maison selon les prescriptions spécifiques de pose.

- §2. *Etage technique* La construction d'un étage technique n'est autorisée que:
- pour le placement et le rangement d'installations et constructions spéciales telles que des mécanismes d'ascenseur et des systèmes de climatisation;
 - s'il est intégré dans le volume autorisé d'un bâtiment, non apparent en tant qu'étage séparé depuis le domaine public;
 - s'il est visible en tant qu'étage distinct depuis le domaine public, dans une zone dont la distance par rapport à chaque plan de la façade du bâtiment est au minimum égale à la hauteur de l'étage technique (règle des 45°) avec une hauteur maximale de 2,50 m au-dessus de la corniche autorisée du bâtiment et à une distance d'au moins 8 m des ouvertures de fenêtre, des ouvertures de porte et des terrasses extérieures appartenant à des bâtiments attenants ou voisins.
- §3. *Climatisation* Les constructions et installations pour la climatisation sont autorisées sur les pans de la toiture d'un bâtiment:
- à une distance d'au moins 2 m de tous les pans de la façade du bâtiment;
 - avec un volume sonore spécifique maximal de 43db(A) mesuré à hauteur des limites de la parcelle;
 - l'eau de condensation du système de climatisation doit être réacheminée vers les canalisations d'évacuation des eaux pluviales du bâtiment même.
- §4. *Systèmes d'énergies renouvelables* Les panneaux solaires et collecteurs solaires ne sont autorisés que sur les pans de la toiture, à minimum 0,30 m des limites de la parcelle et des pans de la façade, sauf si ceux-ci sont regroupés pour plusieurs bâtiments. La construction ou l'installation ne peuvent jamais avoir pour effet de modifier la forme générale de la toiture ou son profil.
- §5. *Antennes paraboliques* Les antennes paraboliques ne sont autorisées sur les toitures et les façades arrière des bâtiments principaux ainsi que sur les toits des annexes que dans la mesure où :
- celles-ci ne sont pas apparentes depuis le domaine public, y compris les parcs publics;
 - tous ces éléments se trouvent toujours à plus d'un mètre des limites de la parcelle;
 - celles-ci ont un diamètre de 1,20 mètre maximum;
- Il est permis de placer au maximum 1 antenne par unité de logement ou par fonction accessoire dans un immeuble d'habitation ou un bâtiment mixte. Pour les autres fonctions principales, des antennes supplémentaires peuvent être placées.
- Les antennes paraboliques ne peuvent déborder de plus de 2 mètres du plan de la toiture, du plan de la façade arrière ou du niveau du sol du jardin, à moins qu'elles ne se trouvent dans l'étage technique tel qu'il est visé au §2.
- Sur des toits plats, les antennes paraboliques sont toujours implantées selon la règle des 45° par rapport à tous les plans de la façade. Sur les toits en pente avec faîte parallèle au bord de la rue, elles sont obligatoirement implantées sur le côté façade arrière. Sur les toits en pente dont le faîte forme un angle avec la rue, la hauteur de l'antenne parabolique est toujours inférieure au faîte et l'implantation est effectuée au moins 4 m derrière le plan de façade avant.
- Les antennes paraboliques ne peuvent en aucun cas être placées dans des zones de jardin devant la maison et de jardin latéral exemptes de construction.

Article 15.

Eaux usées ménagères

- §1. *Définitions*
- **Eaux usées:** Eaux dont le détenteur se débarrasse, a l'intention de se débarrasser ou doit se débarrasser, à l'exception des eaux pluviales non polluées;
 - **Eaux pluviales:** nom générique pour désigner la pluie, la neige la grêle, y compris les eaux de dégel;
 - **Eaux usées ménagères:** eaux usées qui se composent uniquement d'eau provenant:

- o d'activités ménagères normales;
 - o d'installations sanitaires;
 - o de cuisines;
 - o du nettoyage de bâtiments tels que des appartements, bureaux, endroits où un commerce de gros ou de détail est exercé, salles de spectacle, casernes, terrains de camping, prisons, établissements d'enseignement avec ou sans internat, cliniques, hôpitaux et autres établissements dans lesquels des malades non infectieux sont admis et soignés, piscines, hôtels, restaurants, débits de boissons, salons de coiffure ;
 - o eaux usées provenant de lavoirs lorsque les appareils sont utilisés exclusivement par la clientèle elle-même;
- **Eaux de surface ordinaires:** toutes les eaux de surface à l'exception des voies d'évacuation artificielles pour les eaux pluviales et les fossés en plein air appartenant aux égouts publics;
 - **Egouts publics:** l'ensemble des canalisations publiques et des fossés ouverts destinés à recueillir et à transporter les eaux usées;
 - **Egouts séparés:** un double réseau de canalisations ou de fossés ouverts dont l'un est destiné à recueillir et transporter les eaux usées (DWA - évacuation par temps sec) et l'autre évacuer les eaux pluviales (RWA – évacuation des eaux pluviales);
 - **Voie d'évacuation artificielle pour les eaux pluviales:** les rigoles, fossés, aqueducs et canalisations destinés à l'évacuation des eaux pluviales, eaux de sol, eaux souterraines, eaux pompées et, le cas échéant, des eaux usées traitées conformément à la législation en vigueur ;
 - **Installation individuelle de prétraitement:** les fosses septiques ou équipements similaires pour le prétraitement d'eaux usées ménagères normales en vue d'éliminer les graisses, les dépôts et les matières sédimentables et flottantes;
 - **S.E.I.:** système d'épuration individuelle des eaux usées – une installation qui a pour but l'épuration des eaux usées ménagères ;
 - **Matières septiques:** les déchets spéciaux provenant de fosses septiques résultant de processus de sédimentation et de biodégradation;
 - **Code de bonnes pratiques:** Lignes de force pour une politique intégrée des égouts en Flandre – Circulaires du Ministre flamand de l'Environnement et de l'Emploi du 31 juillet 1996, du 19 décembre 1996 et du 23 mars 1999 ainsi que les circulaires qui ont été établies après le 23 mars 1999 dans le cadre d'une politique intégrée des égouts en Flandre et relèvent du dénominateur « Code de bonnes pratiques » ;
 - **Règlement urbanistique régional:** Arrêté du Gouvernement flamand du 1er octobre 2004 établissant un règlement urbanistique régional concernant les citernes d'eaux pluviales, les systèmes d'infiltration, les systèmes tampons et l'évacuation séparée des eaux usées et pluviales;
 - **Déversement direct:** ajouter ou diffuser des substances dans les eaux souterraines sans infiltration dans le sol ou le sous-sol;
 - **Déversement indirect:** ajouter ou diffuser des substances dans les eaux souterraines après infiltration dans le sol ou le sous-sol;
 - **Surface de toiture:** projection horizontale des dimensions extérieures de la toiture;
 - **Citerne:** réservoir pour recueillir et stocker les eaux pluviales;
 - **Système d'infiltration:** système pour l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans le sol;
 - **Raccordement d'immeuble:** la canalisation d'évacuation pour les eaux usées ou pour les eaux pluviales non polluées à partir de l'égout principal jusqu'à l'alignement, y compris la chambre de visite à hauteur de l'alignement;
 - **Chambre de visite:** La chambre ou le puits vertical sur le raccordement d'immeuble afin de permettre l'inspection et l'entretien;
 - **Point de soutirage:** Endroit où les eaux pluviales de la citerne sont prélevées en vue de leur utilisation;

§2. *Obligation de raccordement*

Lorsque des égouts publics sont aménagés dans la voie publique, les eaux usées ménagères doivent obligatoirement être déversées dans les égouts publics.

Un logement ou un bâtiment sont censés pouvoir être raccordés s'ils se trouvent le long d'une voie publique

équipée d'égouts publics à condition que cet égout soit accessible sans pénétrer sur la propriété de tiers. Eventuellement, les différences de niveau doivent être comblées par des pompes d'eaux usées.

Les coûts de l'installation de pompage et du pompage sont à charge du propriétaire ou du maître de l'ouvrage.

Le propriétaire doit fournir lui-même les documents nécessaires qui justifient l'impossibilité technique éventuelle d'un raccordement aux égouts publics.

L'obligation de raccordement est applicable à la fois aux bâtiments ou habitations existants ou aux projets de rénovation ou de nouvelle construction.

Si des égouts publics ne sont pas présents :

- les nouveaux logements doivent obligatoirement placer, raccorder et entretenir un S.E.I. et en contrôler régulièrement le bon fonctionnement;
- les eaux usées ménagères peuvent être déversées dans des eaux de surface ou dans une voie d'évacuation artificielle pour les eaux pluviales à condition que les eaux usées ménagères aient subi un prétraitement individuel;
- ce prétraitement individuel se composera au moins comme suit:
 - o une fosse septique pour les habitations existantes
 - o un S.E.I. pour les nouveaux logements et rénovations.

Tout déversement direct dans les eaux souterraines d'eaux usées ménagères est strictement interdit.

§3. *Déversement de matières septiques*

En ce qui concerne l'installation et le fonctionnement des fosses septiques, les dispositions du « Code de bonnes pratiques » doivent être respectées :

En ce qui concerne l'entretien des fosses septiques, les dispositions suivantes sont d'application :

- 1° la fosse septique doit être vidée chaque année.
- 2° le déversement des matières septiques évacuées dans les égouts publics ou les collecteurs est interdit.
- 3° les matières septiques doivent être évacuées vers une installation publique d'épuration des eaux.

§4. *Certificat d'inspection*

Un nouveau raccordement à l'égout ne peut être effectué que si le demandeur dispose d'un certificat d'inspection de l'évacuation privée des eaux. Par 'évacuation privée des eaux', il faut entendre: les canalisations pour l'évacuation des eaux usées et/ou des eaux pluviales jusqu'au raccordement à l'égout public. Dans les cas suivants, un certificat d'inspection est donc obligatoire:

- avant la première mise en service;
- en cas de modifications importantes aux égouts privés qui peuvent menacer le fonctionnement du réseau public d'égouttage;
- après la constatation d'une infraction, à la demande du gestionnaire des égouts;
- lors de l'aménagement d'un égout séparé dans la rue, avec l'obligation de débranchement de votre domaine privé;
- pour toutes les demandes de raccordement ou de nouveau raccordement à l'égout public (depuis le 1er janvier 2011);

La liste des organismes d'inspection autorisés est composée des organismes d'inspection agréés par VLARIO.

Le certificat d'inspection doit au moins se composer d'un plan as-built à l'échelle avec indication de la profondeur de raccordement et de l'emplacement du raccordement au réseau public d'égouts, par référence à au moins deux points fixes sur le terrain.

Pour des raisons pratiques, l'administration communale peut quand même procéder à l'exécution du raccordement à l'égout avant la réception du certificat d'inspection. Cependant, le raccordement ne peut être mis en service que lorsque le certificat d'inspection valable a été remis. Tant que le certificat d'inspection n'a pas été remis, le gestionnaire des égouts/la commune peut fermer le raccordement à l'égout, empêchant son utilisation.

§5. *Demande de raccordement*

En cas de demande de permis de bâtir pour une nouvelle construction ou des transformations, l'aménagement ou une modification de raccordement à l'égout étant imposée par l'autorisation, le service technique sera

*d'immeuble et couplage
d'une évacuation privée
des eaux*

automatiquement informé par le service de l'urbanisme et le maître de l'ouvrage ne devra pas déposer de demande expresse de raccordement à l'égout.

Si un raccordement existant à l'égout ne suffit plus et doit être renouvelé ou adapté, le propriétaire / maître de l'ouvrage introduira une demande auprès du gestionnaire des égouts.

§6. *Mode d'exécution –
Raccordement d'un
immeuble*

Il est strictement interdit au maître de l'ouvrage, au propriétaire ou à quiconque d'effectuer de son propre chef des perçages ou forages dans les égouts publics ou leurs accessoires pour réaliser lui-même un raccordement. Les raccordements au domaine public sont effectués exclusivement par le service technique de la commune de Wemmel ou par un entrepreneur désigné par la commune.

Tous les travaux sur le domaine privé sont à charge du propriétaire. Les travaux réalisés doivent être conformes à la demande de permis de bâtir (le cas échéant), au code de bonnes pratiques et au certificat d'inspection.

Sur le terrain, il convient d'opérer une distinction apparente entre les canalisations privées pour l'évacuation des eaux usées et les canalisations privées pour l'évacuation des eaux pluviales (afin d'éviter les erreurs de raccordement). Par conséquent, cette distinction doit être indiquée clairement sur tous les plans d'égouttage qui font partie d'une demande d'autorisation !

L'exécution est réalisée conformément au cahier des charges type-250 de la construction routière.

§6.1 Diamètre du raccordement

Les raccordements ordinaires sont effectués à l'aide de tuyaux \varnothing 16 cm.

Un diamètre plus grand peut être placé sur demande expresse. A cet effet, la demande doit être complétée d'un calcul hydraulique détaillé correspondant.

Si l'Administration accepte ce calcul, des tuyaux supérieurs à \varnothing 16 cm peuvent être prévus.

§6.2 Profondeur du raccordement à l'égout

Les raccordements sont en général forés dans le sommet de l'égout de la rue.

Si, pour des raisons déterminées, un raccordement à plus de 120 cm du niveau du sol est souhaité, une requête écrite avec motivation doit être jointe à la demande à cet effet.

Si la motivation est acceptée, l'Administration s'assurera des possibilités sur le plan de la profondeur. Tous les risques de retour en cas de raccordements profonds sont à charge du demandeur.

Les problèmes éventuels d'évacuation doivent alors être réglés par le demandeur sur son terrain.

Les raccordements à la cave ne sont pas autorisés.

Les travaux sur le domaine public, réalisés sous la direction de la commune, déterminent le niveau de raccordement définitif de l'égouttage privé.

En effet, le niveau de raccordement n'est établi qu'après l'exécution du raccordement dans le domaine public. Le maître de l'ouvrage ou le propriétaire doit accepter ce niveau de raccordement même si celui-ci diffère du niveau indiqué dans l'autorisation.

§6.3 Raccordements non gravitaires

Si la situation de l'égout de la rue ne permet pas une évacuation gravitaire de l'eau, le pompage des eaux usées est à charge du demandeur.

§6.4 Niveau maximal de l'eau dans l'égout de la rue

Les égouts de la commune de Wemmel et de la sa Aquafin peuvent être sous pression jusqu'à 50 cm en dessous du niveau du sol. Toutes les canalisations et installations qui peuvent être placées sous le niveau de la rue risquent de ce fait de subir un retour. La responsabilité en résultant incombe aux riverains.

§6.5 Raccordements d'attente

Dans le cas où l'administration communale a placé un raccordement d'attente à hauteur d'une parcelle déterminée, il est obligatoire d'utiliser ce raccordement.

Il est clair que ni la position, ni la profondeur du raccordement d'attente ne peuvent être modifiées.

Le maître de l'ouvrage ou le propriétaire doit accepter le niveau de raccordement même si celui-ci est différent du niveau indiqué dans l'autorisation.

§6.6 Nombre de raccordements

Chaque propriété a en principe droit à un raccordement à l'égout.

Pour des raisons impérieuses et seulement si l'Administration accepte la motivation du demandeur, il est possible d'y déroger.

§6.7 Refus de raccordements

En application de la législation, des réglementations ou du règlement de police en vigueur, des raccordements peuvent être refusés dans certains cas.

Il s'agit par exemple des raccordements à la cave, des raccordements d'eaux de drainage ou d'eaux pluviales sur l'évacuation par temps sec (DWA), de l'absence de certificat d'inspection (valable). L'Administration motivera toujours ce refus.

§6.8 Lieu du raccordement

En principe, la commune choisit le lieu du raccordement en fonction de l'égout de la rue. Le demandeur peut cependant faire part de sa volonté dans la demande. Les raccordements à l'évacuation des eaux pluviales (RWA) et à l'évacuation par temps sec (DWA) se trouvent perpendiculairement à l'alignement et la distance cœur à cœur entre les deux tuyaux s'élève à 40 cm.

§6.9 Raccordement des eaux pluviales

Un raccordement des eaux pluviales à l'égout public/canalisation d'évacuation des eaux pluviales n'est autorisé que si celui-ci est autorisé conformément au règlement provincial d'urbanisme relatif au débranchement des eaux pluviales provenant des surfaces de toiture et/ou conformément au règlement provincial d'urbanisme relatif au débranchement des eaux pluviales provenant de surfaces revêtues;

§6.10 Puisards de raccordement

La commune place un puisard de raccordement et un tuyau jusqu'à la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Les couvercles pour les puisards de raccordement sont fournis par la Commune et doivent être placés par le propriétaire au niveau adéquat.

§6.11 Raccordements de trop-pleins d'eaux pluviales dans le sol, sur un fossé ou un cours d'eau

a. Un fossé sur le côté de la voie publique: le demandeur peut procéder lui-même au raccordement au fossé. Une construction de sortie doit être placée pour protéger le tuyau (en cas d'entretien du fossé).

b. Un fossé entre particuliers : Le demandeur peut procéder lui-même au raccordement au fossé. Les riverains doit être informés par le demandeur des plans.

c. Un cours d'eau agréé: Il faut demander une autorisation auprès du gestionnaire des cours d'eau (administration communale ou provinciale). Après l'obtention de l'autorisation, le demandeur lui-même peut installer la canalisation.

d. via un puits perdant ou d'autres systèmes d'infiltration: une autorisation doit être demandée à la commune. La commune approuvera le système d'infiltration si elle accepte la note de calcul et si le système est conçu de telle sorte que la présence d'eaux usées puisse être contrôlée. Après l'obtention de l'autorisation, le demandeur lui-même peut installer le système d'infiltration.

§7. *Raccordements non conformes*

Si un riverain réalise son raccordement lui-même ou par l'intermédiaire d'un entrepreneur, la commune se constituera partie civile pour le préjudice subi.

Tout raccordement ainsi effectué sera démonté et les parties endommagées éventuelles de l'égoutage principal seront remplacées aux frais de la personne chargée du raccordement/du propriétaire. Il est tenu d'indemniser également les dommages supplémentaires éventuels aux revêtements routiers ou à d'autres annexes du domaine public.

§8. *Responsabilités*

Le raccordement de l'immeuble est la propriété du gestionnaire des égouts.

S'il se produit dans les deux ans qui suivent l'aménagement un affaissement ou une rupture du raccordement de l'immeuble, la commune supportera les réparations ou le réaménagement dans le cadre de la garantie.

Si un bouchon / un affaissement / une rupture ou une autre défaillance du raccordement de l'immeuble est la conséquence d'une erreur du propriétaire / de l'occupant, ce dernier supportera les frais de débouchage, de réaménagement ou de réparation.

S'il se produit un éventuel affaissement/rupture ou une autre défaillance du raccordement de l'immeuble en dehors de la période de garantie de deux ans, le propriétaire/occupant supportera les frais de débouchage, de

réaménagement ou de réparation.

La commune – gestionnaire des égouts – ne peut être tenue responsable d’une obstruction qui est occasionnée par le déversement d’eaux usées privées.

§9. *Les coûts et le mode de paiement du raccordement* Les coûts et le mode de paiement du raccordement sont déterminés dans le règlement-taxe communal.

Article 16. Eaux pluviales

§1. *Egouts publics* Il est obligatoire:

- de débrancher au maximum les eaux pluviales propres des égouts publics et de les réutiliser avec, au moins, le raccordement d’une toilette ou d’un lave-linge;
- d’évacuer les eaux pluviales polluées vers les égouts publics ou de les épurer par un dessableur et un séparateur d’hydrocarbures et ensuite de les débrancher au maximum des égouts publics et dans la mesure du possible de les réutiliser;
- toujours utiliser les meilleures technologies disponibles pour le débranchement et l’épuration.

Article 17. Stationnement et emplacements pour vélos

§1. *Application* Cet article est d’application au stationnement et à l’aménagement d’emplacements pour vélos sur les parcelles privées, sauf dispositions contraires dans les prescriptions suivantes. Le stationnement sur le domaine public est généralement régi par un règlement de police.

L’Arrêté du Gouvernement flamand du 5 juin 2009 fixant un règlement urbanistique flamand relatif à l’accessibilité est d’application.

§2. *Caractéristiques des utilisateurs* Chaque parking privé est conçu, construit et équipé de telle sorte que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers du parking et de la route soient garanties en toutes circonstances.

Les pentes des sorties vers un plusieurs emplacements de parking souterrains sont limitées à 4 cm/m maximum sur une distance de 5,00 mètres. Cette réglementation s’applique à la fois pour les sorties dans les zones de recul et pour les sorties dans les bâtiments dont la façade avant se trouve dans l’alignement.

Dans les immeubles d’habitation, chaque emplacement de parking doit toujours être accessible directement. Il faut toujours pouvoir accéder aux emplacements de parking et les quitter sans qu’il soit nécessaire de déplacer d’autres voitures.

Dans les demandes de permis de bâtir, les emplacements de parking doivent être indiqués dans le plan d’implantation, correspondant à la superficie prescrite pour chacun des emplacements de parking. Sur ce plan d’implantation, il faut également indiquer clairement les entrées et sorties de telle sorte qu’il soit possible d’évaluer clairement si une circulation sûre et fluide est possible depuis et vers le parking.

En cas de travaux de transformation, les emplacements de parking existants ne peuvent être supprimés. Les emplacements de parking ne peuvent être réduits que jusqu’aux longueurs et largeurs minimales stipulées dans le présent règlement, telles qu’elles sont définies à l’art. 3 ‘Notions’.

Le nombre requis d’emplacements de parking est réalisé sur les parcelles à bâtir privées correspondantes.

Si le bâtiment dans son ensemble contient des fonctions différentes des fonctions précitées, le nombre d’emplacements de parking est la somme du nombre d’emplacements de parking calculé par fonction.

Si un bâtiment change de fonction, le nombre d’emplacements de parking est déterminé par la nouvelle fonction qu’a reçue le bâtiment.

§3. *Habitations unifamiliales* Un emplacement de parking pour le résident doit être prévu par unité de logement.

Le stationnement dans la zone du jardin devant la maison n’est autorisé que pour une largeur de max. 2,50m, dans la mesure où au moins 50 % de la bande du jardin devant la maison sont aménagés comme un espace vert non

revêtu.

Au rez-de-chaussée du côté de la rue, seul un accès à un garage d'une largeur maximale de 2,5 m est autorisé, dans la mesure où au moins 50 % de la bande du jardin devant la maison sont aménagés comme un espace vert non revêtu.

Il est possible de déroger à ces prescriptions de manière générale en fonction des emplacements pour voitures requis pour la construction d'habitations sociales telles qu'elles sont visées dans le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière immobilière et ses modifications ultérieures.

§4. *Habitations plurifamiliales à petite échelle (2- 3 unités de logement)*

par logement, il faut prévoir une place de résident et deux emplacements pour vélos. Pour les logements avec plus d'une chambre, un emplacement pour vélos supplémentaires doit être prévu par chambre supplémentaire, le tout étant à réaliser sur sa propre parcelle :

- soit, comme emplacement de parking en plein air dans la bande du jardin devant la maison, avec un maximum de 2 places pour une largeur de max. 5,00m;
- soit, par intégration dans le volume principal, dans la mesure où la largeur totale pour les accès et/ou les portes de garage ne dépasse pas, par logement individuel, plus de la moitié de la largeur de la façade le long du domaine public.
- et dans la mesure où au moins 50 % de la bande du jardin devant la maison sont aménagés comme un espace vert non revêtu.

Il est possible de déroger à ces prescriptions de manière générale en fonction des emplacements pour voitures requis pour la construction d'habitations sociales telles qu'elles sont visées dans le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière immobilière et ses modifications ultérieures.

§5. *Habitations plurifamiliales à grande échelle et immeubles d'habitation mixtes (>3 unités de logement)*

Pour les habitations plurifamiliales à grande échelle et les immeubles d'appartements mixtes, les règles suivantes sont d'application :

- par logement, il faut prévoir une place de résident et deux emplacements pour vélos. Pour les logements de plus d'une chambre, un emplacement pour vélo supplémentaire doit être prévu par chambre supplémentaire, le tout devant être réalisé sur sa propre parcelle; Les emplacements pour vélos ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée ou dans un espace au (semi-)sous-sol accessible depuis le domaine public;
- pour les habitations plurifamiliales avec six logements ou plus, les parkings doivent être regroupés dans un parking souterrain sous le volume de la construction ;
- par projet, une seule entrée/sortie à un parking souterrain est autorisée. Les parkings souterrains ne peuvent affecter la qualité de l'espace public;
- les garages isolés individuels ou les places de parking couvertes individuelles ne sont pas autorisés;
- min. au moins 50 % de la bande du jardin devant la maison sont aménagés comme un espace vert non revêtu.

De manière générale, il est possible de déroger à ces prescriptions en fonction des emplacements requis de parking pour la construction de logements sociaux tels qu'ils sont visés dans le décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière immobilière et ses modifications ultérieures.

§6. *Autres fonctions*

Toute demande d'autorisation urbanistique ou de permis de lotir concernant d'autres fonctions que la fonction de logement doit démontrer de quelle manière les nuisances sont évitées vis-à-vis des fonctions environnantes, surtout en ce qui concerne les nuisances de stationnement. A cet effet, la demande doit démontrer que les emplacements de parking nécessaires sont prévus pour faire face aux besoins quotidiens de parking engendrés par les activités.

§7. *Valeur de rachat*

Si le nombre requis d'emplacements de parking et d'emplacement pour vélos selon le présent règlement ne peut être aménagé sur terrain propre, une demande motivée de dérogation peut être déposée moyennant paiement d'une valeur de rachat. Une dérogation au nombre requis d'emplacements de parking ne peut être accordée que pour une habitation plurifamiliale existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, telle que visée dans le présent art. 17 §4 et §5, et pour un maximum de 2 emplacements de parking.

Le collège des bourgmestre et échevins décide si cette dérogation est autorisée ou non. Le montant de la valeur de rachat est déterminé par un règlement-taxe en la matière.

Article 18.**Lotissements**

Le projet de lotissement ne peut mettre en péril le bon désenclavement de toute zone susceptible de développement selon les plans d'aménagement et plans d'exécution spatiaux en vigueur;

Le projet de lotissement ne peut mettre en péril les possibilités de réalisation d'un projet qui peut être autorisé selon les plans d'aménagement et plans d'exécution spatiaux en vigueur;

Intégration dans l'aménagement existant :

- Le projet de lotissement doit exploiter au maximum les routes existantes ainsi que les tracés indicatifs pour la voirie, le domaine public et les routes lentes et doit s'y conformer au maximum pour le désenclavement de la parcelle et l'orientation des façades avant.
- En ce qui concerne l'ordre de la construction, l'échelle des blocs de construction et des volumes de construction et la densité des logements, le projet de lotissement doit faire référence aux constructions environnantes ou former une transition adéquate entre elles.
- En cas de lotissement avec l'aménagement de la nouvelle voirie: la réalisation de l'équipement suffisant de la voirie. L'aménagement de trottoirs est obligatoire et doit satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les voies pour la circulation de piétons.

En cas de lotissement avec aménagement de voirie, le lotisseur est tenu de remettre un plan as-built à la commune au moins 10 jours ouvrables avant la date de la réception provisoire. Le plan as-built est un métré de la situation exécutée et est établi selon les spécifications-modèles du Fichier de Référence à grande Echelle.
