

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 24 mai 2016

MAITRE DE L'OUVRAGE



Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve
Avenue des Combattants, 35
1340 Ottignies

Avec le soutien de la :



RÉGION WALLONNE

AUTEUR DE PROJET

agora
-urba.eu

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du _____ au _____ par le Collège

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du _____

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Approuvé par arrêté ministériel du _____

Le Ministre

Ont participé à cette étude :

- ▶ Serge Peeters, architecte – licencié en art de Bâtir
- ▶ Pauline Nelsy Dumartin – Urbaniste

- ▶ Pierre Juckler, Conseiller en Aménagement du Territoire et Urbanisme auprès de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve

agora
-urba.eu

Rue Montagne aux Angés, 26 - 1081 Bruxelles
Engelenbergstraat, 26 - 1081 Brussel
T. +32 2 779 13 55 - F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

LES AIRES DIFFÉRENCIÉES

Les aires différenciées

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

1.1BIS AIRE DU NOUVEAU CŒUR DE VILLE D'OTTIGNIES

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Concernant la typologie urbaine du « Cœur de Ville », elle se distingue par des îlots urbains de densité forte et des volumes bâtis allant du R + 2 + T au R + 3 + T, datant souvent de la fin du 20ème siècle et début 21ème.

La période contemporaine se distingue par un retour progressif à la densification avec l'implantation dans le centre-ville d'immeubles à appartements. Les gabarits traduisent la volonté exprimée depuis le 1er schéma de structure adopté en 1993, de densifier l'habitat en centre-ville. On notera que ces opérations se limitent à un périmètre restreint et respectent les volumes traditionnels initiaux, ce qui permet une meilleure intégration du Cœur de Ville au tissu urbain ancien existant.

CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

⇒ Typologie :

Tissu urbain dense majoritairement mitoyen.

⇒ Gabarits :

Le gabarit prédominant est de R + 3 + T.

⇒ Implantation :

Implantation mitoyenne avec mitoyens d'attentes s'il n'y a pas de construction adjacente, bâtiment le plus souvent implanté sur l'alignement à la voirie, zone de recul réduite.

⇒ Toitures :

Toiture double pente (tuiles ou type ardoise) majoritaire.

⇒ Matériaux façade :

On trouve des matériaux divers et variés avec prédominance de la brique.

⇒ Baies et ouvertures :

Rythme de fenêtres vertical dominant ;

Rez-de-chaussée : Vitrines commerciales.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE OPTIONS URBANISTIQUES



Photo 4 - Place du Cœur de Ville



Photo 5 - avenue du Douaire

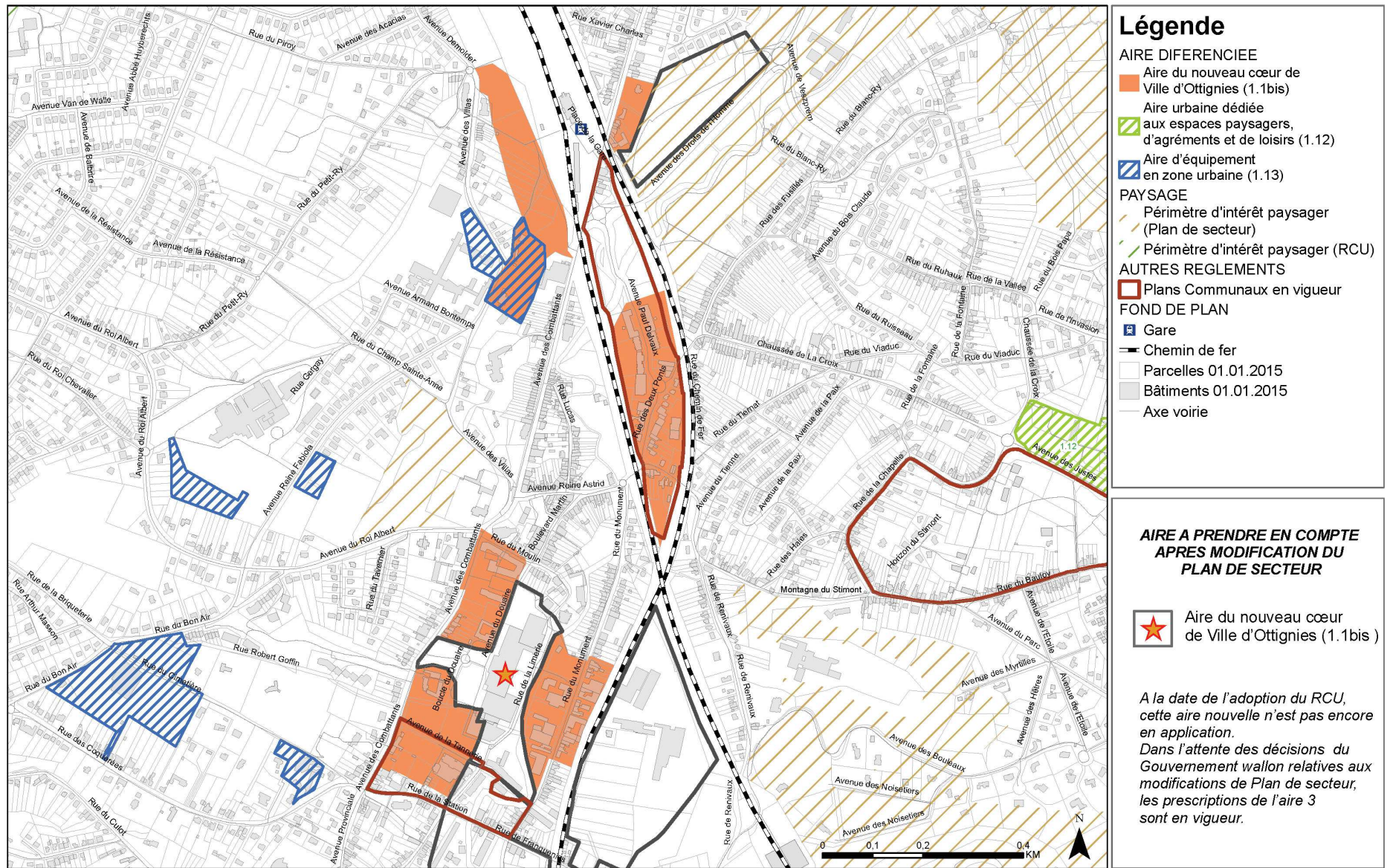


Photo 6 - rue de la Station

- ▶ Renforcer le caractère urbain du centre d'Ottignies ;
- ▶ Densifier par des immeubles le plus souvent collectifs ;
- ▶ Préserver l'harmonie dans la diversité présente dans l'aire, sans pour autant renoncer à une architecture contemporaine. Celle-ci s'appuiera sur les caractéristiques du tissu urbain existant ;
- ▶ Implanter les constructions dans le prolongement du front de bâtisse existant ;
- ▶ Assurer une transition harmonieuse entre les bâtiments et des volumes d'époques différentes ;
- ▶ Offrir une mixité dans le programme de logement en offrant davantage de logements adaptés aux familles avec enfants ;
- ▶ Imposer des accès séparés aux logements pour les rez commerciaux ou de bureaux.
- ▶ Réduire l'impact énergétique des bâtiments ;
- ▶ Encourager la construction des immeubles « Haute Qualité Environnementale » ;
- ▶ Favoriser et diversifier les activités qui augmentent l'attractivité du centre ;
- ▶ Encourager l'implantation d'équipements communautaires près des centres ;
- ▶ Favoriser la diversité des commerces.
- ▶ Favoriser la pratique du vélo au quotidien et les déplacements piétons dans le centre.

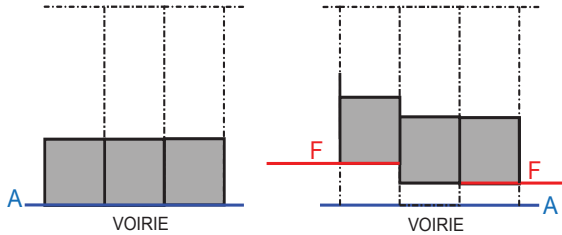
1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

CARTOGRAPHIE



1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
1 IMPLANTATION	
ALIGNEMENT ET REcul	
<p><u>Volume principal :</u> Sur une parcelle, le volume principal est implanté majoritairement en mitoyenneté :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Soit sur l'alignement ;▶ Soit sur front de bâtisse existant en recul de l'alignement. <p>Pour les parcelles inférieures à 8 mètres, la mitoyenneté est obligatoire des deux côtés.</p> <p>En règle générale, un volume principal ne peut se trouver en retrait par rapport aux deux volumes principaux contigus. Cette disposition ne s'applique pas aux volumes secondaires latéraux assimilés aux volumes principaux.</p> <p><u>Volume secondaire :</u> L'implantation de nouveaux bâtiments se fait en s'accolant obligatoirement au volume principal en façade arrière.</p> <p>L'implantation des volumes secondaires en façade avant est autorisée uniquement lorsque ces volumes sont réalisés dans le cadre de perspectives urbanistiques d'ensemble et contribuent à la qualité et à l'animation de l'espace-rue.</p> <p>Tout volume implanté latéralement par rapport à un volume principal implanté sur l'alignement ou le front de bâtisse est considéré comme un volume principal et doit répondre aux prescriptions de ce type de volume.</p>	 <p>A = Alignement F = front de bâtisse</p> <p><u>La marge de recul avant est imposée :</u> Lors d'un projet de construction ou de reconstruction présentant un gabarit supérieur de 1 niveau ou plus par rapport au bâtiment existant et/ou aux bâtiments sur les parcelles contiguës, une marge de recul avant peut être imposée pour conserver ou renforcer le caractère ouvert de l'espace-rue au droit de projets de grands gabarits.</p>

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

Volume annexe :

Les volumes annexes suivants sont autorisés en zone de cours et jardin avec un maximum de **15 m² d'emprise au sol** pour l'ensemble des annexes :

- ▶ Abri à poubelle ;
- ▶ Abri de jardin ;
- ▶ Abri à vélo ;
- ▶ Abri pour animaux.

Les volumes annexes sont interdits dans les zones de **recul** avant.

Au droit de projets importants de logements collectifs, les volumes annexes suivants sont autorisés en zone de cours et jardins, pour autant qu'ils soient intégrés dans un aménagement de type jardin partiellement végétalisé, et non entièrement minéralisé :

- ▶ Abri à poubelles : maximum 30 m² ;
- ▶ Abri à vélos : maximum 60 m².

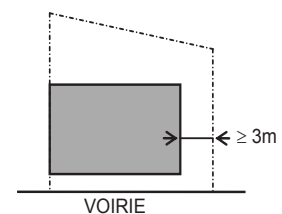
Recul latéral et arrière :

La marge de **recul latéral**, pour les volumes non implantés sur la limite **parcellaire** latérale, ainsi que pour tout balcon, terrasse d'étage et parties accessibles de toitures plates, est de 3 mètres minimum.

Un recul de tout volume par rapport à la limite arrière de **parcelle** doit être au minimum égal à la hauteur sous **corniche du volume concerné** (sauf pour les abris de jardins qui peuvent être implantés à 50 cm des limites).

La marge de recul ne s'applique pas aux volumes secondaires et annexes d'un seul niveau, qui peuvent se situer sur les limites parcellaires latérales et arrière lorsque l'urbanisation de l'îlot autorise des constructions de petite taille à l'intérieur de l'îlot.

La marge de recul latérale :



Pour rythmer, aérer et animer l'espace urbain et éviter un continuum urbain monolithe, il est possible de ponctuer les constructions en alignement par des ouvertures. Ces dernières peuvent prendre la forme :

- ▶ De passage piétonnier ;
- ▶ De placette ;
- ▶ De square.

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

PROFONDEUR DES CONTRUCTIONS

Volume principal :

- ▶ La profondeur de bâtisse totale est comprise **entre 12 et 20 mètres** à compter de l'alignement ou du front de bâtisse existant ;
- ▶ La profondeur du volume principal est comprise **entre 10 et 15 mètres** sans toutefois dépasser les volumes principaux mitoyens de plus de 2 mètres ;
Cette restriction ne s'applique pas entre un volume principal et un volume secondaire latéral assimilé à un volume principal dans le cadre défini ci-avant ;
- ▶ La profondeur de bâtisse ne comprend pas les balcons.

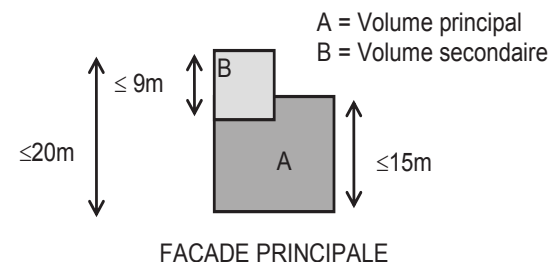
Volume secondaire :

- ▶ La profondeur maximum du **volume secondaire arrière** ne peut dépasser **9 mètres**.
- ▶ Le volume secondaire doit permettre le recul arrière minimum égal avec la hauteur sous corniche.

L'ensemble de la profondeur du **volume principal** et secondaire doit rester dans la **zone maximum de bâtisse**.

En cas de démolition /reconstruction:

Si la profondeur existante n'est pas conforme au présent règlement, les volumes après reconstruction doivent être conformes au présent règlement.



GARAGES

Pour les maisons unifamiliales, le garage peut être situé de plain-pied avec le domaine public.

Pour les immeubles collectifs, **tous les emplacements de parking (garages) sont situés en sous-sol**.

Pour les parkings en sous-sol, ces derniers peuvent développer une profondeur supérieure à celle des volumes hors sols, pour autant qu'ils soient recouverts par une couche de terres arables de minimum 40 cm d'épaisseur pour pouvoir recevoir une

Par immeuble, il n'est autorisé qu'un seul accès de garage privatif ou de garage pour immeubles collectifs à front de voirie.

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

pelouse.

Lorsque les entrées de garages sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, elles se situent au niveau du terrain naturel avec une tolérance de 30 cm, sous réserve du respect des pentes autorisées ci- après.

Dans tous les cas, la rampe d'accès aux garages et aux parkings situés en sous-sol ou au niveau du terrain naturel présente une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul au-delà de l'alignement.

En cas de construction neuve ou de rénovation comportant un garage, celui-ci sera intégré au volume principal.

Pour les parcelles qui ont une limite avec la Dyle :

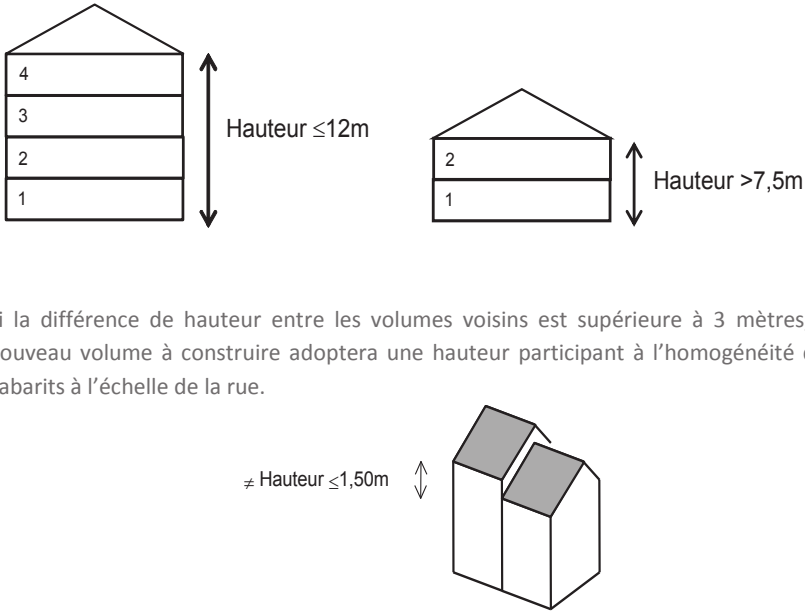
Les emplacements de parking sont autorisés en intérieur d'îlot en maintenant en surface non imperméabilisée au minimum 50 % de la surface du jardin.

Pour éviter les risques d'inondation des sous-sols, les pentes d'accès descendantes depuis la voirie sont à éviter.

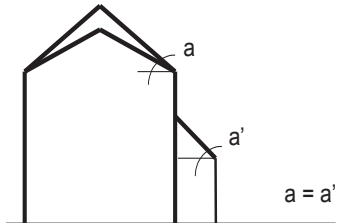
Lorsque la parcelle ne dispose pas de la largeur suffisante pour pouvoir organiser correctement des parkings en sous-sol, des solutions alternatives pourront être proposées à l'approbation du Collège communal.

Pour les terrains jouxtant la Dyle, les emplacements de parking sont autorisés en intérieur d'îlot, pour autant que leur aménagement n'excède pas un maximum de 50 % de surface non perméable de l'emprise totale de la parcelle, et qu'ils soient recouverts d'une toiture plate recouverte de végétation, de sorte à éviter les vues sur les voitures depuis les étages des bâtiments voisins

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Volume principal :</u> Hauteur sous corniche :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Un minimum de 7,50 mètres et un maximum de 12 mètres ;▶ Gabarit entre R + 1 + Toiture et R + 3 + Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres). <p>La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder 1,50 mètre.</p> <p>Cette différence peut être portée à 3 mètres, soit approximativement la hauteur d'un niveau complet, lorsque les situations sont de nature à générer des perspectives urbaines intéressantes ou à favoriser l'ensoleillement des îlots et la performance énergétique des bâtiments.</p> <p>Dans le volume de la toiture un seul niveau de logement est autorisé. Ce niveau peut être en duplex si les exigences en matière d'incendie sont respectées.</p> <p><u>Volume secondaire arrière :</u> La hauteur maximale sous corniche du volume secondaire est limitée à 3 niveaux sous toiture.</p> <p><u>Volume annexe :</u> La hauteur maximale sous corniche du volume annexe est limitée à 2,70 mètres pour un volume à versants et à 3 mètres pour un volume à toit plat. Un seul niveau est autorisé.</p> <p><u>Volume isolé pour l'équipement urbain :</u> Des volumes de faible hauteur pour l'équipement urbain peuvent être autorisés à des gabarits inférieurs à la hauteur minimale prescrite.</p>	 <p>Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 3 mètres, le nouveau volume à construire adoptera une hauteur participant à l'homogénéité des gabarits à l'échelle de la rue.</p> <p>La hauteur sous corniche des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou rucher, doit respecter les règles de la réglementation wallonne en vigueur.</p> <p>Leur volumétrie est en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.</p>

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
3 TOITURES	
VOLUMETRIE	
<p><u>Volume principal :</u></p> <p>La toiture présente deux versants de même inclinaison et de préférence de même longueur de pente. La pente des toitures à versants est comprise entre 30 degrés et 45 degrés. Le faîtage est parallèle à la voirie. Le sommet peut être tronqué lorsque les volumes sont de très grande profondeur et que la visibilité du pignon tronqué depuis le domaine public est faible.</p> <p>Opérations de renouvellement urbain en centre-ville : Lors d'opérations importantes de renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot reconfiguré, le volume principal est couvert soit par une toiture à deux versants (entre 30 et 45 degrés) de même inclinaison, soit par une toiture plate ou assimilée (10 % maximum). Dans ces cas, les versants sont de préférence de même longueur de pente. La toiture en pente asymétrique et parallèle à la voirie est autorisée, si le sommet est tronqué par une courbe.</p> <p>Lorsque des toitures plates sont autorisées, elles peuvent être accessibles, à condition que des retraits du ou des derniers niveaux soient prévus sur les façades orientées vers le domaine public et que le profil du bâtiment reste inscrit dans celui d'un volume conforme à toiture à versants.</p> <p>En cas de toitures plates aménagées en terrasses, tout dispositif visant à garantir l'intimité et/ou la sécurité des utilisateurs de ces terrasses (garde-corps, écrans brise-vues, etc.) doit obligatoirement se situer à l'intérieur du gabarit d'une toiture à versant conforme. Cette prescription est impérative pour les façades et versants orientés vers le domaine public.</p> <p>Les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voiries peuvent avoir une toiture à 3 versants, tronquée, cintrée ou plate, pour autant que la nouvelle toiture s'articule aux toitures voisines.</p>	<p>L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus lorsque la pente de ceux-ci est conforme.</p> <p>$30^\circ \leq a \leq 45^\circ$</p>  <p>La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.</p>

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

Le débordement de toiture est interdit sur les pignons.

En pied de toiture à versants, un débordement de toiture est autorisé pour des raisons énergétiques de protection solaire. Il doit toutefois être en cohérence avec les constructions voisines et ne pas déborder trop au-dessus du domaine public afin de ne pas assombrir la voirie.

Lors d'une transformation d'un bâtiment existant, il est autorisé de conserver les caractéristiques initiales de ce bâtiment, pour autant que la transformation s'effectue dans la logique architecturale du volume existant.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment proposant des débordements de toitures importants, le dossier de demande de permis doit contenir une note démontrant que la solution architecturale proposée répond à des critères de performance énergétique très exigeants et constitue un juste compromis entre la règle générale, l'intégration dans le tissu bâti existant, et le projet à très haute performance énergétique.

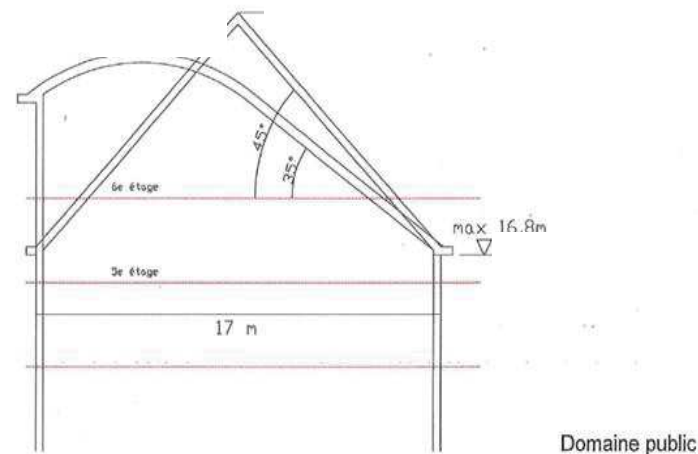
Volume secondaire :

Le volume secondaire doit s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale, avec une toiture en pente d'un ou deux versants de même inclinaison.

Les toitures plates et assimilées (10 % maximum) sont autorisées pour autant qu'elles ne soient pas visibles du domaine public et que la hauteur sous corniche ne dépasse pas la hauteur correspondant à un niveau de rez-de-chaussée.

Pour un volume secondaire de plus d'un niveau, le choix d'une toiture (en pente ou plate) est conditionné par la réalisation d'une analyse d'ensoleillement au préalable, et au regard des typologies connexes de part et d'autre du projet.

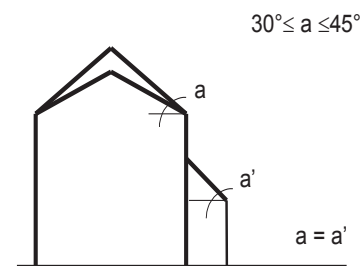
Lorsque le volume secondaire est une verrière ou comporte une verrière intégrée dans sa toiture, la pente de sa toiture peut être inférieure à 30 degrés.



1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

Volume annexe :

Le volume annexe doit avoir une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison, ou une toiture plate.
Le type de toiture et la pente des versants sont de préférence identiques à ceux du volume principal.



La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.

M A T E R I A U X

Toiture en pente :

La nature des matériaux et leur teinte sont choisies parmi les matériaux ci-après et de manière à s'intégrer dans l'environnement :

- ▶ Les tuiles de terre cuite ou de béton ;
- ▶ L'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte foncée ;
- ▶ Le zinc pré-patiné ;
- ▶ Les éléments métalliques ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant.

Pour les verrières, seuls les vitrages en verre sont autorisés pour des raisons de comportement dans le temps.

Toiture plate :

Le revêtement final des toitures plates et assimilées doit être soigné de manière à proposer une vue agréable depuis les étages supérieurs.

La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture des bâtiments voisins.

La tonalité et la texture des matériaux de couverture des volumes érigés sur une même parcelle doivent s'harmoniser entre elles et avec celles des volumes voisins.

Les capteurs solaires sont autorisés sur tous les types de toiture, dans le respect de la volumétrie et de l'esthétique générale.

Les toitures plates de moins de 100 m² revêtues d'une étanchéité de type asphaltique ou similaire doivent présenter une finition supérieure améliorant leur qualité visuelle au sein d'un environnement urbain et réduisant l'émissivité nocturne des surfaces sombres

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

Pour les toitures plates et assimilées (10 % maximum), le matériau de revêtement est :

- ▶ La membrane asphaltique ou synthétique ;
- ▶ Le zinc pré-patiné ;
- ▶ Les éléments métalliques, naturels ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant ;
- ▶ La toiture végétalisée ;
- ▶ Le gravier roulé, le bois, les revêtements de terrasses, dans les limites décrites ci-après.

Lorsque des toitures plates sont aménagées en toitures-jardins, des revêtements de type terrasse en bois ou en dalles sur plots sont autorisés à concurrence de maximum 50 % de la superficie totale du toit plat, le solde étant constitué de parties végétalisées.

(par exemple : couche végétale, couche de gravier roulé, autres matériaux permettant d'assurer ces deux fonctions, etc.).

La combinaison de parties de toiture plate végétalisées et de parties de toiture plate produisant des énergies renouvelables et durables est à privilégier.

Une attention particulière sur l'aménagement des toits plats et l'intégration des équipements techniques en toiture doit être apportée dans tous les projets, tenant compte de la configuration des lieux et des possibilités de vues vers les toitures au départ des quartiers en surplomb ainsi que des bâtiments proches.

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
4 FACADES	
ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION	
<p>Dans les nouveaux projets développés sur des parcelles larges ou un ensemble de parcelles attenantes en milieu urbain, il est demandé de créer l'apparence d'un parcellaire traditionnel en centre-ville.</p> <p>À cet effet, la composition de la façade ou des volumes veillera à créer des unités visuelles de l'ordre de 8 à 15 mètres de largeur.</p> <p>Pour les bâtiments neufs, la composition de la façade contribue à l'animation et à la qualité de l'espace rue. Cet échange entre la façade et la rue se doit d'être équilibré et cohérent.</p> <p>Lors d'une transformation, l'unité des façades existantes doit être conservée. Cette unité peut être obtenue par divers (leur nombre n'est pas imposé) éléments architecturaux comme :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les balcons ou bow-window (en façade avant);▶ Les loggias ;▶ Les corniches à bac ou ouvragés (max 30 cm) ;▶ Les cordons et seuils en pierre (débord max 10 cm) ;▶ Les pare-soleil si l'orientation du bâtiment le permet ;▶ Les ferronneries. <p>À partir du premier étage, les balcons et loggias peuvent empiéter au-dessus du domaine public des voiries, de maximum de 80 cm à partir d'une hauteur de 2,60 mètres.</p> <p>Au-dessus des voiries piétonnes, le dégagement sous les balcons et loggias doit être de 4,50 mètres minimum.</p> <p>Les balcons et terrasses d'étage ne peuvent occuper plus de la moitié de la largeur de la façade.</p>	

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

MATÉRIAUX

Volume principal et volume secondaire :

La nature des matériaux et leur teinte sont choisies parmi les matériaux ci-après et de manière à s'intégrer dans l'environnement.

Les matériaux principaux de parement de façade sont :

- ▶ La brique de terre cuite ou de béton ;
- ▶ Le béton coulé ou architectonique ;
- ▶ La pierre de taille ;
- ▶ L'enduit lissé ;
- ▶ Un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate et uniforme.

En complément les matériaux suivants sont admis :

- ▶ Les bardages en bois naturel, en zinc pré-patiné ou en matériaux synthétiques (sauf le PVC) ;
- ▶ Les éléments de structure métallique peints ;
- ▶ Les éléments de verre.

La combinaison de ces matériaux est autorisée. Dans ces situations, la combinaison de matériaux doit veiller à structurer la composition architecturale des façades du projet autant que la composition générale des façades en lien avec le tissu bâti environnant.

Pour les façades des rez-de-chaussée situées sur l'alignement, une attention particulière doit être apportée à la résistance aux chocs et à la pérennité du matériau, afin d'éviter toutes les dégradations telles que chocs, griffures, tags et autres éléments susceptibles de contribuer à la détérioration du cadre de vie en milieu urbain. À ce titre les bardages sont interdits, en façade à rue, sur une hauteur inférieure à 3 mètres depuis le niveau du sol.

Pour des critères de performance énergétique ou sonore, d'autres matériaux sont admis pour autant que cela soit justifié par une note argumentant la solution architecturale. Ils devront être constitués de matériaux qui s'harmonisent avec la

La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée.

En extension de bâtiments, la préférence sera accordée à l'emploi des mêmes matériaux que ceux existants. Néanmoins, l'emploi de matériaux nouveaux sur des volumes nouveaux est autorisé lorsque cela participe à la création de nouvelles ambiances urbaines plus agréables et témoigne du renouveau urbain et de l'amélioration énergétique du bâti en centre-ville.

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

tonalité et la texture des autres matériaux de façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet.

Les couleurs :

Le choix de la couleur des matériaux doit respecter la gamme chromatique présente dans la portion de voirie concernée entourant le projet.

Les enduits :

Les enduits sont à exécuter dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux de gros-œuvre et renouvelés chaque fois que nécessaire.

Volume annexe :

Les matériaux de parement du volume annexe sont similaires à ceux utilisés pour les volumes principaux.

Le revêtement en bois peut être considéré comme matériau principal et non uniquement comme matériau complémentaire.

La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée

Les matériaux utilisés pour les annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou rucher doivent être conformes aux réglementations wallonnes en vigueur.

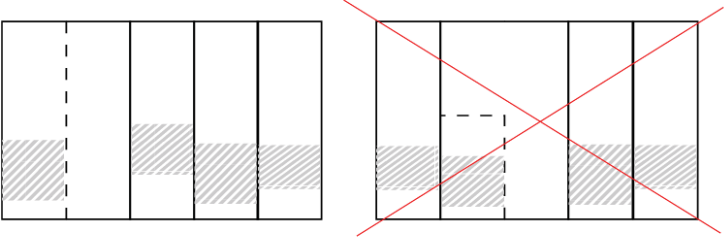
1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
5 BAIES ET OUVERTURES	
Les prescriptions qui suivent concernent les façades à rue et latérales visibles depuis le domaine public. D'autres compositions sont autorisées sur les autres façades.	
VOLUMETRIE	
<p><i>Volume principal :</i></p> <p>Axe de composition :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ La dominante verticale est imposée en façade à rue. L'effet de verticalité peut-être obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies, notamment par des colonnes, des trumeaux, et/ou des montants de menuiserie ;▶ L'horizontalité est autorisée pour les baies d'un niveau, pour autant qu'elle s'intègre dans la composition d'ensemble et participe à l'échange par rapport à la rue ;▶ Les baies d'un même versant de toiture sont alignées horizontalement et verticalement de manière à inclure dans une forme simple le pourtour de l'ensemble des baies. <p>Les baies sont positionnées en tenant compte aussi des impositions du Code civil et des normes en matière d'incendie.</p> <p>L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) doit être assurée au rez-de-chaussée.</p> <p>En cas de rénovation et de transformation :</p> <p>Il est interdit de murer une baie existante en façades à rue, sauf en cas de recomposition complète de la façade intégrant des modifications importantes des baies existantes aux différents niveaux.</p> <p>Rez-de-chaussée commerciaux ou de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage ;▶ Afin de pouvoir conserver ou réintroduire du logement aux étages, il est obligatoire de prévoir des accès séparés aux logements (depuis le domaine public) en cas de transformation ou de rénovation du bâtiment.	<p>Les baies et les ouvertures d'une même façade sont de préférence alignées horizontalement et verticalement, de manière à structurer l'élévation en harmonie avec le type de façades environnantes.</p> <p>Une attention particulière est apportée au respect du Code civil en matière de vue directe et oblique au départ des balcons et terrasses. Les dispositifs éventuels d'écran ou brise vue doivent obligatoirement être intégrés à la composition architecturale de la façade concernée</p>

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

M A T E R I A U X	
<p>Les menuiseries des portes et fenêtres :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les fenêtres sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture ;▶ Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé ou doré sont exclus ;▶ La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on peut utiliser un vitrage similaire au vitrage existant. <p>Les orifices de sortie des chaudières murales de type « à ventouse » ou d'autres sources de production de chaleur ne sont pas autorisés sur le domaine public en-dessous du niveau du plancher du 1er étage. Ils devront par ailleurs obligatoirement respecter les normes de placement en vigueur dans le secteur des installations de production de chaleur, en particulier vis-à-vis des baies de fenêtres en façade et en toiture, ainsi que vis-à-vis des parcelles voisines.</p>	

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
6 ABORDS COURS ET JARDINS	
QUALITE	
<p>Divisions parcellaires : Lors de la division de parcelles existantes, afin de permettre à la zone de cours et jardins de conserver ses qualités pour l'ensemble des riverains, on doit maintenir des dimensions en profondeur similaires à celles des parcelles existantes de part et d'autre du terrain à diviser.</p> <p>Jardins privatifs en centre-ville : La zone de cours et de jardins doit être aménagée en jardin au bénéfice de l'ensemble des occupants du bâtiment.</p> <p>Maintien de la végétation existante : Les documents formant la demande de permis d'urbanisme doivent être très précis sur le repérage de l'implantation et sur la description des végétations existantes sur la parcelle.</p>	 <p>Conforme</p> <p>Non conforme</p>
IMPERMEABILISATION DES SOLS	
<p>L'occupation de la parcelle par des surfaces construites et/ou aménagées en surfaces minéralisées (ex. : parkings, terrasses réalisées en pavés, dalles, planchers, revêtements coulés hydrocarbonés, béton, dolomie, gravier, etc.) ne peut pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 80 % lorsque la parcelle a une superficie inférieure à 100 m² ;▶ 65 % lorsque la parcelle a une superficie comprise entre 100 et 200 m² ;▶ 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m². <p>En cas de transformation de volume existant : Si la surface minéralisée de la zone est supérieure au taux ci-dessus, le projet doit s'efforcer de réduire la proportion minéralisée pour se rapprocher de ces valeurs.</p>	<p><u>Comment mesurer les différents cas :</u> Dans le cas où des parkings souterrains sont aménagés sous le niveau du terrain naturel, le calcul de ce taux d'occupation s'effectue au niveau du premier niveau hors sol, pour autant qu'il soit aménagé en jardin.</p>

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

CLOTURE	
<p>Implantation</p> <p>Aux limites latérales et arrières, les clôtures sont autorisées et sont établies à mitoyenneté. Le recours à des haies d'essences régionales en séparation entre jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible.</p> <p>Les clôtures sont réalisées soit en treillis, soit en mur de clôture, soit accompagnée d'une haie.</p> <p>Les haies devront comprendre plusieurs espèces. Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites</p> <p>Les matériaux</p> <p>Les matériaux sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement de façade.</p> <p>À cela on peut ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le fil de fer, le treillis plastifié en complément d'une haie d'espèces indigènes ;▶ Le panneau de bois de teinte naturelle ou d'une nuance de couleur qui s'harmonise avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière ;▶ Les parois minces en gabion de pierre qui s'harmonise avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière ;▶ Les panneaux châtaigniers ou noisetiers tressés horizontalement qui s'harmonisent avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire à compter de la façade arrière.	<p>La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus.</p> <p>Le choix des essences est fait sur base des espèces reprises dans l'atlas de la flore belge et luxembourgeoise publié par le jardin botanique national de Belgique en 1972.</p>

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p>7 ZONE DE REcul</p>	
<p>QUALITE</p> <p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble de la rue et respecter le caractère urbain de celle-ci.</p> <p>Maintien de la végétation existante : Les documents formant demandes de permis d'urbanisme doivent être très précis sur le repérage de l'implantation et sur la description des végétations existantes en zone de recul sur la parcelle.</p>	
<p>IMPERMEABILISATION DES SOLS</p> <p>La zone de recul est revêtue dans tous les cas d'un engazonnement ou de toute autre végétation.</p> <p>Lorsque la zone de recul est revêtue pas des surfaces minéralisées, celles-ci sont revêtues de préférence de dalles alvéolées telles que les dalles de béton-gazon. Au droit des accès, elles peuvent aussi être revêtues de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Pavés de pierre naturelle ou artificielle ; ▶ Briques (klinker en terre cuite ou en béton) ; ▶ Dalles de pierre naturelle ou artificielle. <p>En cas de transformation du bâtiment existant : Si la surface minéralisée de la zone est supérieure au taux ci-dessus, le projet doit s'efforcer de réduire la proportion minéralisée.</p> <p>Lorsque la zone de recul est inférieure à 3 mètres et n'est pas clôturée, il est imposé l'aménagement de celle-ci par le propriétaire, avec un maximum de 50 % minéralisé.</p>	
<p>CLOTURES</p> <p>A front de voie publique, il n'est pas autorisé de clôture de type treillis ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de muret bas et/ou de ferronneries ouvertes.</p> <p>Un portail est autorisé. Il est limité à la largeur requise pour le passage d'un véhicule.</p>	

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
8 STATIONNEMENT	
STATIONNEMENT VOITURE	
<p>Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés, est fixé comme suit pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'emplacements par logement de moins de 120 m² 1 ▶ Nombre d'emplacements par logement de plus de 120 m² 2 ▶ Nombre d'emplacements par 40 m² de bureau : 1 ▶ Nombre d'emplacements par 25 m² de surface commerciale nette de commerce : 1 <p>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p> <p>Un studio indépendant du logement principal est considéré comme logement à part entière et devra disposer de son emplacement particulier et indépendant de celui ou ceux du logement principal.</p> <p>En cas d'occupation d'un logement en colocation (étant définie comme la location partagée par des personnes non liées par un lien familial ou de parenté), le nombre minimal d'emplacements requis est fixé à 2 par 3 chambres.</p> <p>Lors des transformations de bâtiment entraînant des changements d'affectation ou de répartition des logements, le projet final doit respecter les ratios exprimés ci-avant.</p> <p>Dans le cas d'un projet aménageant plus d'un emplacement de parking mais n'atteignant pas le nombre imposé ci-dessus, les places défaillantes peuvent être compensées par 4 emplacements pour vélos par place manquante.</p> <p>Pour un projet mixte associant logement et commerce ou bureau, une dérogation à ces quotas peut être demandée si le développeur propose des solutions durables sur le partage tant des places (variabilité des horaires) que des véhicules.</p>	

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies

Les zones de recul à rue devant les maisons ne peuvent jamais être occupées par le stationnement à concurrence de plus de 50 % de leur largeur ni de leur surface.

L'accès à l'aire de stationnement est limité en largeur, de sorte à disposer en limite à rue de clôtures en ferronnerie ou en murets délimitant des petits jardinets, éventuellement ceints par des haies d'essences régionales, dont la hauteur sera limitée en-dessous de 1,50 mètre et dont la taille régulière devra être opérée par le riverain.

STATIONNEMENT VELO

Dans les projets de nouveaux logements et de bureaux, des locaux pour vélos doivent obligatoirement être aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment depuis la voirie accessible aux cyclistes, et aisément accessibles depuis les entrées d'immeubles.

Les emplacements de parage des vélos doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.

Le nombre minimum de places privées pour vélos qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :

- ▶ Par logement ≤ 120 m² brut : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ;
- ▶ Par logement > 120 m² brut : 1 par chambre, avec un minimum de 2.

On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.

Pour un projet mixte associant logement et commerce ou bureau, les besoins en stationnement pour la partie relative aux logements respectent les quotas ci-dessus.

Pour la partie du projet portant sur le commerce et le bureau, les besoins en stationnement pour vélos sont établis de sorte à offrir au personnel occupé sur le site des emplacements sécurisés, aisément accessibles et situés au sein des volumes bâtis.

La règle est fixée comme suit :

- ▶ Par 75 m² de bureau : 1 ;
- ▶ Par 40 m² de surface commerciale nette de commerce : 1.

Pour les grandes surfaces commerciales de plus de 400 m², le nombre de places de stationnement pour vélos à aménager pour le personnel au sein de locaux fermés et protégés peut déroger à ce ratio, pour autant que le demandeur établisse que l'offre aménagée corresponde à, au moins, 1 place pour 3 personnes employées dans le commerce concerné.

Pour la clientèle/les visiteurs, un dialogue doit être entrepris avec la Ville avant de déposer un permis pour envisager l'offre la mieux adaptée à l'occupation. À ce titre, la Ville peut imposer la mise à disposition d'un local à vélos fermé et sécurisé, ou la mise à disposition d'un abri à vélos couvert, ou la mise à disposition d'une zone de stationnement pour vélos aménagée à l'air libre, ou encore la prise en charge d'une augmentation de l'offre de stationnement et/ou d'équipement pour vélos en domaine public à proximité de la construction.

Le dimensionnement des locaux pour vélos se fera sur base des valeurs et dimensions recommandées par les organismes compétents, afin de permettre l'usage quotidien aisé des vélos par chacun des occupants de l'immeuble.

L'accessibilité des locaux pour vélos doit être pensée de manière telle que les habitants des logements puissent accéder rapidement et aisément au local à vélos de leur immeuble sur le trajet intérieur qu'ils empruntent en ligne directe entre la voirie destinée aux modes doux et l'entrée à leur logement ou à la cage d'escalier donnant accès à celui-ci.

Pour les immeubles de bureau, l'accessibilité est évaluée également en fonction de la facilité à atteindre le local à vélos au départ de la voirie destinée aux modes doux et le lieu de travail dans le bâtiment, en tenant compte de la localisation du vestiaire et du local de douche pour les cyclistes au sein du trajet intérieur.

1.1BIS Aire du nouveau Cœur de Ville d'Ottignies