

# 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

# 1.7 AIRE EN DEHORS DES CENTRES

## 1.7 Aire en dehors des centres

# 1.7 Aire en dehors des centres

## DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

L'aire se caractérise par la présence d'un habitat mitoyen et aligné à la voirie lui conférant un aspect assez urbain. Le bâti se compose essentiellement de bâtiments antérieurs aux années 60 comprenant des éléments patrimoniaux intéressants (villas, détails de façades).

On retrouve ponctuellement des bâtiments contemporains s'inscrivant dans la continuité du bâti existant.

Cette aire est composée essentiellement de maisons unifamiliales.

On retrouve cette aire essentiellement sur le territoire d'Ottignies.

## CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

### ➤ Typologie :

Tissu urbain peu dense.

### ➤ Gabarits :

Le gabarit prédominant est de R 1 + T.

### ➤ Implantation :

Implantation mitoyenne ; alignement parallèle à la voirie, certaines séquences adoptent des zones de recul intégrant jardinets et/ou stationnement.

### ➤ Toitures :

Toiture double pente (tuiles ou type ardoise) majoritaire.

### ➤ Matériaux façade :

Matériaux différents selon les faces : matériaux variés et vocabulaire décoratif en façade avant (moultures, briques de couleur, bandeaux, etc.), briques traditionnelles en façade arrière.

### ➤ Baies et ouvertures :

Rythme de fenêtres pas toujours vertical.

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE OPTIONS URBANISTIQUES



Photo - 26 rue du Culot – Mousty



Photo 27 - rue de l'Invasion – La Croix

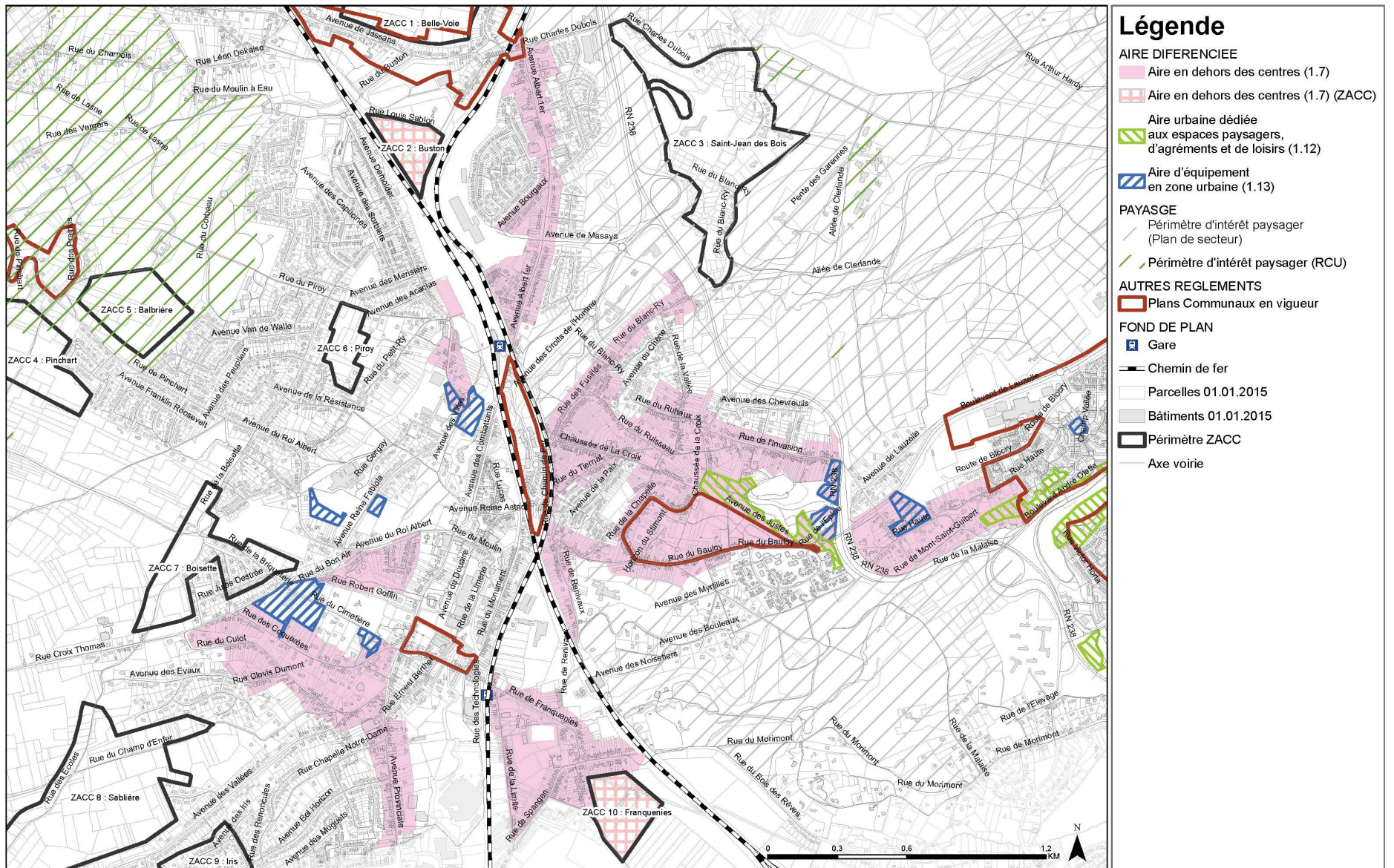


Photo 28 - rue de Spangen – Franquénies

- ▶ 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 nouvelles constructions principales dans le prolongement des fronts de bâtisse existants ou de façon à établir la liaison entre 2 fronts de bâtisse décalés ;
- ▶ Encourager la construction de bâtiment à « Haute Qualité Environnementale » ;
- ▶ Favoriser la pratique du vélo au quotidien et les déplacements piétons entre l'aire et le reste de la Ville.

# 1.7 Aire en dehors des centres

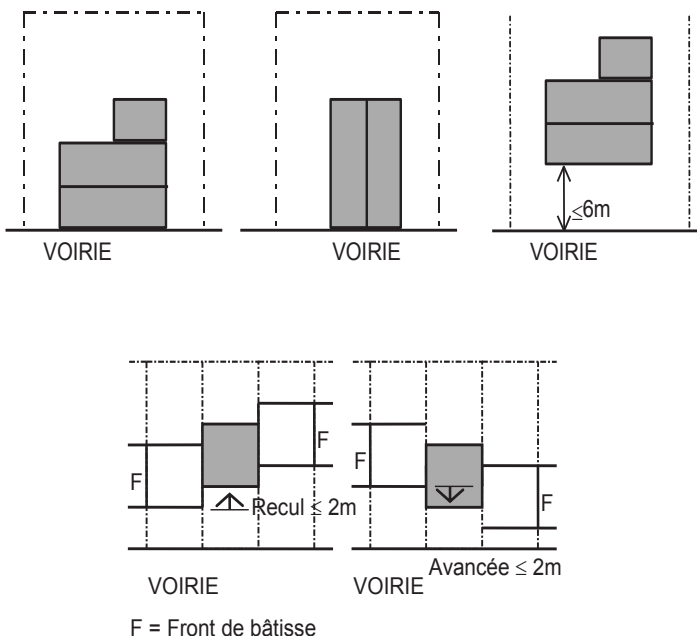
CARTOGRAPHIE





# 1.7 Aire en dehors des centres

## LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>1 IMPLANTATION</b>	
<b>ALIGNEMENT ET REcul</b>	
<p><u>Volume principal :</u>            Sur une parcelle, le volume principal est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Soit sur l'alignement parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci ;</li> <li>▶ Soit sur front de bâtisse existant en recul de l'alignement ;</li> <li>▶ Soit avec une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'implantation se fera en référence avec le bâti voisin afin d'assurer la cohérence des perspectives urbaines.</li> </ul> <p>Les volumes principaux sont parallèles à l'alignement.            Pour les parcelles inférieures à 8 mètres, la mitoyenneté est obligatoire des deux côtés.</p> <p>En aucun cas un volume principal ne peut se trouver en retrait par rapport à un des deux volumes principaux contigus.</p> <p>Des petits jeux de volumes à toit plat à l'avant du volume principal sont tolérés.</p> <p><u>Volume secondaire :</u>            L'implantation de nouveaux bâtiments se fait en s'accolant obligatoirement au volume principal en façade arrière ; l'implantation des volumes secondaires en façade avant est interdite.</p> <p><u>Volume annexe :</u>            Les volumes annexes suivants sont autorisés en zone de cours et jardin avec un maximum de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Garage séparé ;</li> <li>▶ Abri à poubelle ;</li> <li>▶ Abri de jardin ;</li> <li>▶ Abri à vélo ;</li> <li>▶ Abri pour animaux.</li> </ul> <p>Les volumes annexes sont interdits dans les zones de recul avant.</p>	 <p><i>La marge de recul avant est imposée :</i>            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>

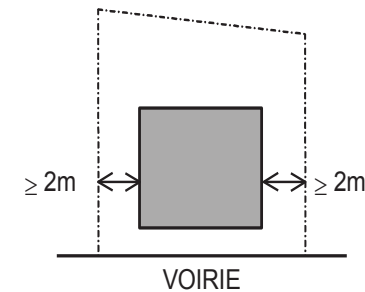
## 1.7 Aire en dehors des centres

### Recul latéral et arrière :

La marge de **recul latéral**, pour les volumes non implantés sur la limite **parcellaire** latérale ou tout balcon, terrasses d'étage et parties accessibles de toitures plates est de **2 mètres**.

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

### La marge de recul latérale :



## PROFONDEUR DES CONTRUCTIONS

### Volume principal :

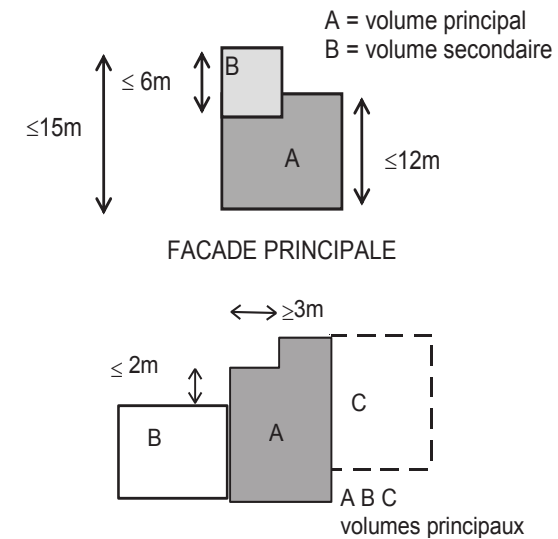
- ▶ Profondeur de bâtisse totale est comprise **entre 8 et 15 mètres** à compter de l'alignement ou du front de bâtisse existant ;
- ▶ La profondeur du volume principal est comprise **entre 8 et 12 mètres** sans toutefois dépasser les volumes principaux mitoyens de plus de 2 mètres ;
- ▶ La profondeur de bâtisse ne comprend pas les balcons.

### Volume secondaire :

- ▶ La profondeur maximum du **volume secondaire** ne peut dépasser **6 mètres** ;
- ▶ L'ensemble de la profondeur du **volume principal** et secondaire doit rester dans la **zone maximum de bâtisse** ;
- ▶ Le volume secondaire doit permettre le recul arrière minimum égal avec la hauteur sous corniche.

### En cas de démolition /reconstruction :

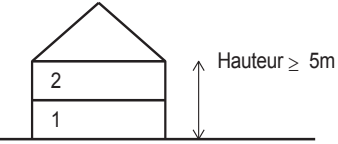
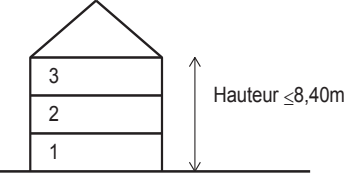
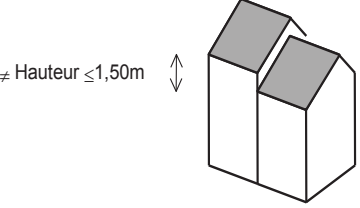
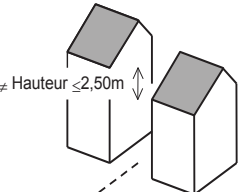
Si la profondeur existante n'est pas conforme au présent règlement, les volumes après reconstruction doivent être conformes au présent règlement.



## 1.7 Aire en dehors des centres

GARAGES	
<p>Pour les maisons unifamiliales, le garage est situé de plain-pied avec le domaine public.</p> <p><b>Pour les immeubles collectifs, tous les emplacements de parking (garage) sont situés en sous-sol.</b></p> <p>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 pelouse.</p> <p>Lorsque le sous-sol est occupé par des emplacements de parking, il peut développer une profondeur de 20 mètres maximum à compter du front de bâtisse.</p> <p>A front de voirie, il est autorisé un seul accès de garage privatif ou pour les immeubles collectifs à front de voirie.</p> <p>Lorsque les entrées de garages sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, elles se situeront au niveau du terrain naturel avec une tolérance de 30 cm, sous réserve du respect des pentes autorisées ci- après.</p> <p>Dans tous les cas, la rampe d'accès aux garages et aux parkings situés en sous-sol ou au niveau du terrain naturel présentera une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul au-delà de l'alignement.</p> <p>En cas de construction neuve ou de rénovation comportant un garage, celui-ci sera intégré au volume principal.</p>	<p>Pour éviter les risques d'inondation des sous-sols les pentes descendantes depuis la voirie sont à éviter.</p> <p>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.</p>

# 1.7 Aire en dehors des centres

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p><b>2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>Volume principal :</u>            Hauteur sous corniche :           <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ n minimum de 5 mètres et un maximum de 8,40 mètres ;</li> <li>▶ Gabarit entre R + 1 + Toiture et R + 2 + Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres).</li> </ul> </p> <p>La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder 1,50 et 2,50 mètres dans les autres cas.</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 :</u>            La hauteur maximale sous corniche du volume secondaire est limitée à 2 niveaux sous toiture.</p> <p><u>Volume annexe :</u>            La hauteur maximale sous corniche du volume annexe est limitée à 2,70 mètres. Un seul niveau est autorisé.</p> <p><u>Volume isolés 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>	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <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 sera en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.</p>

## 1.7 Aire en dehors des centres

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>3 TOITURES</b>	
<b>VOLUMETRIE</b>	
<p><u>Volume principal :</u></p> <p>La toiture présente deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente de deux versants est comprise entre 30 degrés et 45 degrés. Le faîtage est parallèle ou perpendiculaire à la voirie, en fonction des constructions voisines.</p> <p>Les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voiries peuvent avoir une toiture à 3 pentes, tronquée, cintrée ou plate, pour autant que la nouvelle toiture s'articule aux toitures voisines.</p> <p>Le débordement de toiture est interdit sur les pignons et toutefois, il sera en cohérence avec les constructions voisines.</p> <p>Lors d'une transformation d'un bâtiment existant, il est autorisé de conserver les caractéristiques initiales de ce bâtiment, pour autant qu'il soit démontré l'intérêt patrimonial.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.</p> <p>Lors de la construction d'un nouveau bâtiment proposant des débordements de toitures importants, la production d'une note démontrera 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.</p>	<div data-bbox="1429 762 1727 986" style="text-align: center;"> <p style="text-align: center;"><math>30^\circ \leq a \leq 45^\circ</math></p> </div> <p>La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.</p>

## 1.7 Aire en dehors des centres

### 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.

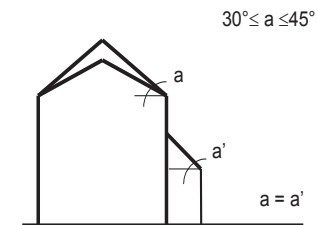
Les toitures plates et assimilées (10 % maximum) sont autorisées pour autant qu'elles ne soient pas visibles du domaine public et que la hauteur sous corniche ne dépasse pas la hauteur correspondant à un niveau de rez-de-chaussée.

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 étude d'ensoleillement au préalable, et au regard des typologies connexes de part et d'autre du projet.

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

### Volume annexe :

Le volume annexe doit avoir une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison, de préférence identique à la pente du volume principal.



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

## 1.7 Aire en dehors des centres

MATERIAUX	
<p><u>Toiture en pente :</u></p> <p>La nature des matériaux et leur teinte sont choisies parmi les matériaux ci-après et de manière à s'intégrer dans l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Les tuiles de terre cuite ou de béton ;</li><li>▶ Les ardoises naturelles ou l'ardoise artificielle de teinte foncée ;</li><li>▶ Le zinc pré-patiné ;</li><li>▶ Les éléments métalliques ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant.</li></ul> <p>Pour les verrières, seuls les vitrages en verre sont autorisés pour des raisons de comportement dans le temps.</p> <p><u>Toiture plate :</u></p> <p>Pour les toitures plates et assimilées (10 % maximum), le matériau de revêtement est :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ La membrane asphaltique ou synthétique ;</li><li>▶ Le zinc pré-patiné ;</li><li>▶ Les éléments métalliques, naturels ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant ;</li><li>▶ La toiture végétale.</li></ul> <p>En cas de recours à une toiture plate qui est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, le toit sera végétalisé de manière intensive ou extensive.</p> <p>Lorsque des toitures plates sont aménagées en toitures-jardins, des revêtements de type terrasse en bois ou en dalles seront autorisés à concurrence de maximum 50 % de la superficie totale du toit plat.</p>	<p>La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture des bâtiments voisins.</p> <p>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.</p>

## 1.7 Aire en dehors des centres

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>4 FACADES</b>	
<b>ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION</b>	
<p>Dans les nouveaux projets développés sur des parcelles larges ou un ensemble de parcelles attenantes on veillera à maintenir l'apparence du parcellaire traditionnel de la rue.</p> <p>À cet effet, la composition de la façade ou des volumes veillera à créer des unités visuelles de l'ordre de 7 à 12 mètres de largeur.</p> <p>Pour les bâtiments neufs, la composition de la façade participera à l'animation, 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.</p> <p>Cette unité peut être obtenue par divers (leur nombre n'est pas imposé) éléments architecturaux comme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Les balcons ou bow-window (en façade avant) ;</li><li>▶ Les loggias ;</li><li>▶ Les corniches à bac ou ouvragés (max 30 cm) ;</li><li>▶ Les cordons et seuils en pierre (débord max 10cm) ;</li><li>▶ Les pare-soleils si l'orientation du bâtiment le permet ;</li><li>▶ Les ferronneries.</li></ul> <p>À partir du premier étage, les balcons et loggias peuvent empiéter au-dessus du domaine public des voiries, de maximum 80 cm à partir d'une hauteur de 2,60 mètres.</p> <p>Pour les 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>	



## 1.7 Aire en dehors des centres

M A T E R I A U X	
<p><i>Volume principal et volume secondaire :</i></p> <p>La nature des matériaux et leur teinte sont choisies parmi les matériaux ci-après et de manière à s'intégrer dans l'environnement.</p> <p>Les matériaux principaux de parement de façade sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ La brique de terre cuite ou de béton de teinte similaire aux bâtiments voisins ;</li><li>▶ La pierre de taille ;</li><li>▶ L'enduit rugueux ou lissé ;</li><li>▶ Un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate et uniforme, de ton blanc, gris clair ou ocre moyen à clair.</li></ul> <p>En complément les matériaux suivants sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Les bardages en bois naturel, en zinc pré-patiné ou en matériaux synthétiques (sauf le PVC) ;</li><li>▶ Les éléments de structure métallique peints ;</li><li>▶ Les éléments de verre.</li></ul> <p>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.</p> <p><b>Pour les façades des rez-de-chaussée situées sur l'alignement</b>, une attention particulière sera apportée à la résistance aux chocs et à la pérennité du matériau pour 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.</p> <p><b>Pour des critères de performance énergétique</b> 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 tonalité et la texture des autres matériaux de toiture, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet.</p>	

## 1.7 Aire en dehors des centres

**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.

## 1.7 Aire en dehors des centres

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>5 BAIES ET OUVERTURES</b>	
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><b>Axe de composition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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, des montants de menuiserie ;</li><li>▶ L'horizontalité est autorisée pour les baies situées sous corniche ;</li><li>▶ 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.</li></ul> <p>Les baies sont positionnées en tenant compte aussi des impositions du Code civil et des normes en matière d'incendie.</p> <p><b>En cas de rénovation et de transformation :</b></p> <p>Il est interdit de murer une baie existante en façade à rue sauf en cas de reconstitution complète de la façade intégrant des modifications importantes des baies existantes.</p> <p><b>Rez-de-chaussée commerciaux ou de bureaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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 ;</li><li>▶ 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 ;</li><li>▶ L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) au rez-de-chaussée devra être assurée.</li></ul>	<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 traditionnelles locales.</p>

## 1.7 Aire en dehors des centres

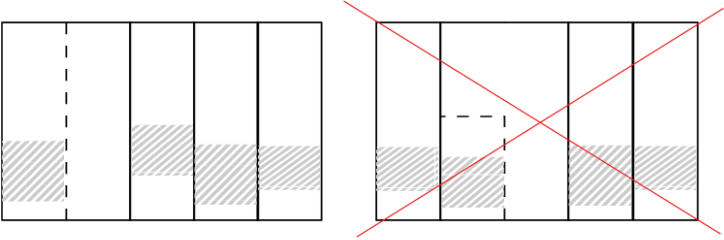
### M A T E R I A U X

Les menuiseries des portes et fenêtres :

- ▶ 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.

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.

## 1.7 Aire en dehors des centres

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
6 ABORDS, COURS ET JARDINS	
QUALITE	
<p><b>Divisions parcellaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 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.</li> <li>▶ Lors de la division d'une parcelle relativement grande, ou la redivision d'un ensemble de parcelles contiguës, pour le développement d'un projet de plusieurs lots, l'orientation générale du parcellaire bâti peut se faire de manière moins régulière afin d'assurer une implantation du bâti visant à tirer profit des caractéristiques climatiques et à favoriser la réalisation de constructions très performantes d'un point de vue énergétique (mitoyenneté des constructions d'un ou des deux côtés, reculs latéraux dissymétriques pour ensoleillement, protection contre vents ou pluies dominantes, limites parcellaires latérales obliques par rapport à la voirie et aménagements éventuels ponctuels de la voirie pour faciliter la transition, etc.). Cela doit toutefois se faire en cohérence avec le tissu urbanisé existant, de sorte à assurer l'intégration <b>des nouvelles</b> constructions au sein du quartier concerné."</li> </ul> <p><b>Maintien de la végétation existante :</b> Les documents formant la demande de permis d'urbanisme seront très précis sur le repérage et la description des végétations existantes sur la parcelle.</p>	 <p style="text-align: center;">Conforme <span style="margin-left: 200px;">Non conforme</span></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"> <li>▶ 75 % lorsque la parcelle a une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▶ 65 % lorsque la parcelle a une superficie comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>▶ 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieur e à 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<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'effectuera au niveau du premier niveau hors sol lorsqu'il est aménagé en jardin.</p>

## 1.7 Aire en dehors des centres

<p><b>En cas de transformation de volume existant :</b> 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>	
<b>CLOTURE</b>	
<p><b>Implantation</b> Aux limites latérales et arrière, les clôtures sont autorisées et sont établies à mitoyenneté. 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><b>Gabarit</b> La hauteur des murs séparatifs, de clôtures, de treillis de fil est de <b>1,8 mètre maximum</b>. Les murs de clôtures existants supérieurs à cette hauteur peuvent être maintenus.</p> <p><b>Les matériaux</b> Les matériaux sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement de façade. À cela on peut ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Le fil de fer, le treillis plastifié en complément d'une haie d'espèces indigènes ;</li><li>▶ Les panneaux 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 ;</li><li>▶ 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 ;</li><li>▶ 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.</li></ul>	<p>La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. 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>

## 1.7 Aire en dehors des centres

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p><b>7 ZONE DE RECUL</b></p>	
<p><b>QUALITE</b></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><b>Maintien de la végétation existante :</b> Les documents formant la demande de permis d'urbanisme seront très précis sur le repérage et la description des végétations existantes sur la parcelle.</p>	
<p><b>IMPERMEABILISATION DES SOLS</b></p> <p>La zone de recul sera revêtue dans tous les cas d'un engazonnement ou de toute autre végétation.</p> <p>L'occupation de zone de recul par des surfaces minéralisées (ex. parkings, chemin d'accès, etc.) ne peut pas dépasser <b>50 %</b> de la zone de recul.</p> <p>Ces surfaces minéralisées seront revêtues de préférence de dalles alvéolées telles que les dalles de béton-gazon ; mais aussi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ pavés de pierre naturelle ou artificielle ;</li> <li>▶ briques (klinker en terre cuite ou en béton) ;</li> <li>▶ dalles de pierre naturelle ou artificielle.</li> </ul> <p><b>En cas de transformation du bâtiment existant :</b> 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>Lorsque la zone de recul est inférieure à <b>3 mètres</b> et n'est pas clôturée, il est imposé l'aménagement de celle-ci par le propriétaire, avec un maximum de <b>50 % minéralisé</b>.</p>	
<p><b>CLOTURES</b></p> <p><b>A front de voie publique</b>, il n'est pas autorisé de clôture de type treillis ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de muret bas et/ou de ferronnerie ouverte et/ ou d'une haie.</p> <p>Un portail est autorisé. Il est limité à la largeur requise pour le passage de 2 véhicules.</p>	

## 1.7 Aire en dehors des centres

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p><b>8 STATIONNEMENT</b></p>	
<p>STATIONNEMENT VOITURE</p>	
<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"> <li>▶ Nombre d'emplacements par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> : 1 ;</li> <li>▶ Nombre d'emplacements par logement de plus de 100 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 100 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▶ Nombre d'emplacements par 40 m<sup>2</sup> de bureau : 1 ;</li> <li>▶ Nombre d'emplacements par 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette de commerce : 1.</li> </ul> <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>Dans le cas d'un projet, ayant plus d'un emplacement de parking et n'atteignant pas le nombre imposé ci-dessus, les places défailtantes 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 sur 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> <p>Les zones de recul à rue devant les maisons ne pourront jamais être occupées par le stationnement à concurrence de plus de 50 % de leur largeur ni de leur surface.</p>	



## 1.7 Aire en dehors des centres

<p>L'accès à l'aire de stationnement sera 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.</p> <p>Lorsque la profondeur de la zone de recul à rue est inférieure à 6 mètres, tout stationnement des véhicules automobiles est interdit.</p>	
<b>STATIONNEMENT VELO</b>	
<p>Dans les projets de nouveaux logements et de bureaux, les locaux pour vélos devront obligatoirement être aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment et directement accessibles depuis les entrées d'immeubles.</p> <p>Les emplacements de parking des vélos devront figurer dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Par logement ≤ 100 m<sup>2</sup> brut : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ;</li><li>▶ Par logement &gt; 100 m<sup>2</sup> brut : 1 par chambre, avec un minimum de 2.</li></ul> <p>Pour le personnel :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Par 75 m<sup>2</sup> de bureau : 1 ;</li><li>▶ Par 40 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette de commerce : 1.</li></ul> <p>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p>	<p>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.</p> <p>Le dimensionnement des locaux pour vélos se fera sur base des chiffres recommandés par les organismes compétents, pour permettre l'usage quotidien aisé des vélos par chacun des occupants de l'immeuble.</p>

## 1.7 Aire en dehors des centres