

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

1.8 AIRE RESIDENTIELLE ET PAYSAGERE

1.81 AIRE A CARACTERE RESIDENTIEL

1.82 AIRE A CARACTERE PAYSAGER

1.8 Aire résidentielle et paysagère

1.8 Aire résidentielle et paysagère

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Cette aire concentre deux sous aires :

Les quartiers à caractères résidentiels 1.81 et les quartiers à caractères résidentiels paysagers 1.8.

On y retrouve des constructions aux formes simples dans un cadre paysager prédominant. On retrouve deux grandes périodes de constructions : Une première caractérisée par un bâti assez hétéroclite antérieur aux années 70 constituant une première génération. Une seconde caractérisée par un bâti contemporain répondant à des critères généralisés en Région wallonne, s'inspirant de l'architecture rurale traditionnelle : toiture à 2 versants parallèle à la voirie, volume simple, reprise des eaux par une gouttière, etc.

L'aire 1.82 se distingue par sa proximité avec le grand paysager, lui conférant ainsi un statut particulier.

CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

Typologie :

Tissu urbain peu dense en ordre ouvert.

Gabarits :

Le gabarit prédominant est de R + 1 + T.

Implantation :

L'implantation par rapport à la voirie est libre et souvent en retrait. L'alignement et la délimitation entre espace privé et espace public se font par une clôture souvent végétale.

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 et horizontal.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE OPTIONS URBANISTIQUES



Photo 29 - chemin des Hayettes (1.81)



Photo 30 - rue de la Vallée (1.81)



Photo 31 - avenue des Roses (1.82)

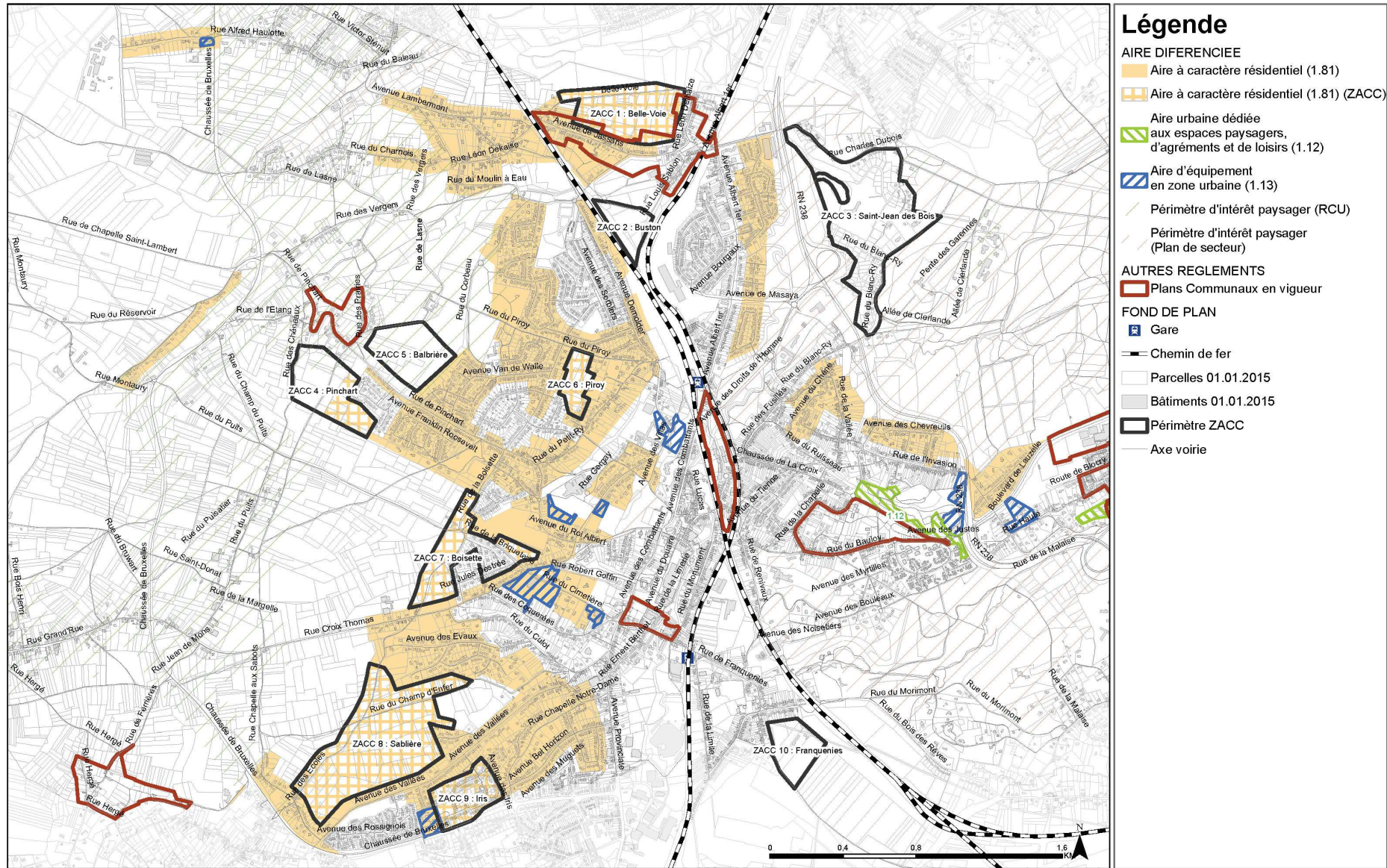
- ▶ Préserver la qualité paysagère ;
 - ▶ Préserver les perspectives sur le grand paysage ;
 - ▶ Préserver l'harmonie dans la diversité présente dans l'aire sans pour autant renoncer à une architecture contemporaine. Celle-ci s'appuiera sur les caractéristiques du tissu urbain existant ;
 - ▶ Encourager 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.



Photo 32 - avenue des Bouleaux (1.82)

1.8 Aire résidentielle et paysagère

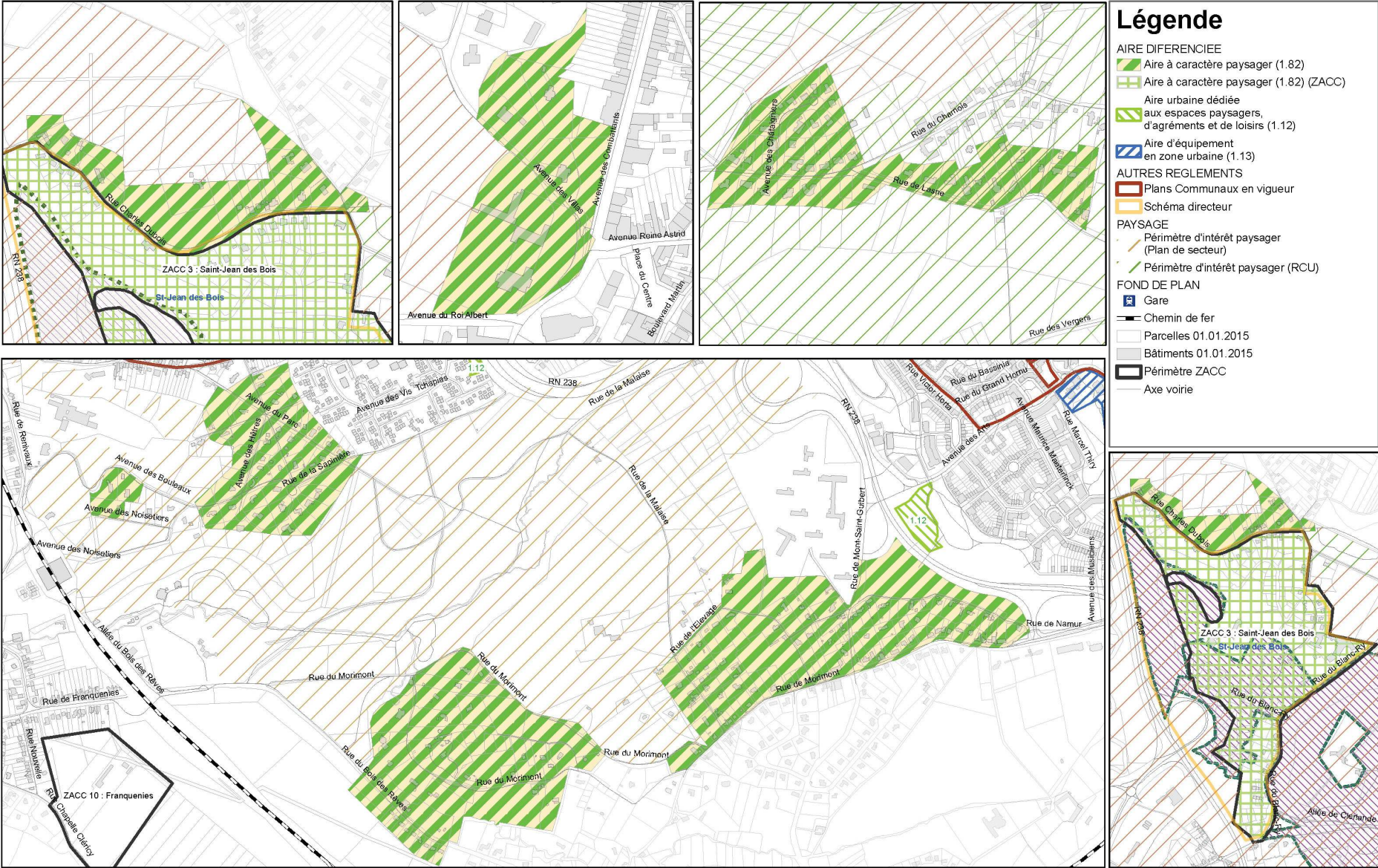
CARTOGRAPHIE



1.81 AIRE A CARACTERE RESIDENTIEL

1.8 Aire résidentielle et paysagère

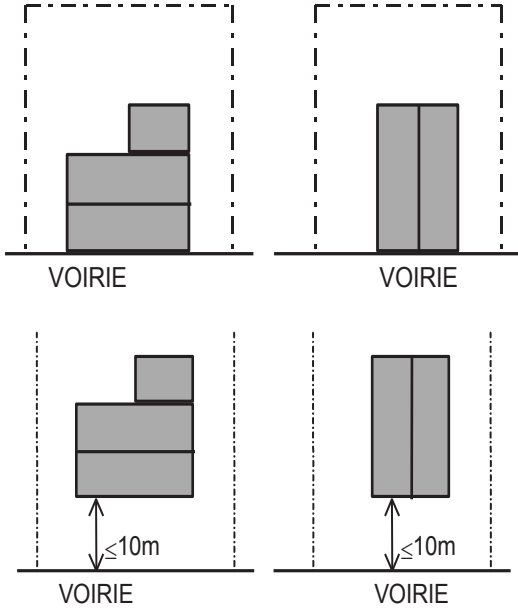
CARTOGRAPHIE



1.82 AIRE A CARACTERE RESIDENTIEL PAYSAGERE

1.8 Aire résidentielle et paysagère

LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
1 IMPLANTATION	
ALIGNEMENT ET REcul	
<p><u>Volume principal :</u></p> <p>Sur une parcelle, le volume principal est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Soit sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci ;▶ Soit sur le front de bâtisse existant en recul de l'alignement ;▶ Soit avec une marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci. Dans ce cas, l'implantation se fera en référence avec le bâti voisin afin d'assurer la cohérence des perspectives urbaines. <p>Les volumes principaux sont parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou la limite parcellaire oblique.</p> <p>Pour les parcelles inférieures à 8 mètres, la mitoyenneté est obligatoire des deux côtés. En aucun cas un volume principal ne peut se trouver en retrait par rapport aux deux volumes principaux contigus.</p> <p>Si la parcelle a une contenance de plus de 15 ares et présente une largeur de plus de 30 mètres dans la zone constructible, une orientation oblique des constructions peut être envisagée pour maximaliser les apports solaires, pour autant que les constructions s'intègrent dans le tissu bâti de la voirie considérée.</p> <p><u>Volume secondaire :</u></p> <p>Le(s) volume(s) secondaire(s) jouxte(nt) et s'articule(nt) au volume principal.</p> <p><u>Volume annexe :</u></p> <p>Les volumes annexes suivant sont autorisés en zone de cours et jardin avec un maximum de 45 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Garage séparé ;▶ Abri à poubelle ;▶ Abri de jardin ;▶ Abri à vélo ;▶ Abri pour animaux.	 <p><u>La marge de recul avant est imposée :</u></p> <p>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>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

Seuls les volumes annexes à usage de garage ou carport sont autorisés dans les zones de recul avant.

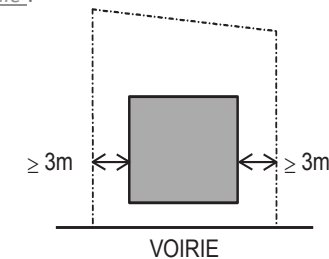
Recul latéral et arrière

La marge de recul latéral, pour les volumes non implantés sur la limite parcellaire latérale, est de 3 mètres minimum. Le recul latéral de 3 mètres est également imposé comme recul minimal pour tout balcon, terrasse d'étage et parties accessibles d'une toiture.

Le 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).

L'implantation en seconde zone de construction n'est pas autorisée.

La marge de recul latérale :



PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Volume principal :

- ▶ La 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.

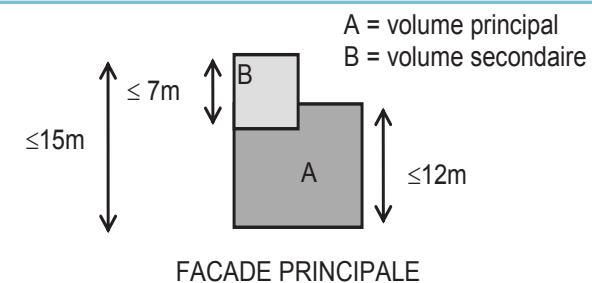
Volume secondaire :

- ▶ La profondeur maximum du volume secondaire ne peut dépasser 7 mètres lorsque ce volume est accolé sur une façade gouttereau du volume principal. Lorsque le volume secondaire est accolé à un pignon du volume principal, sa profondeur est au maximum égale à la profondeur de ce volume principal ;
- ▶ La profondeur d'un volume secondaire se mesure par rapport à la largeur de son pignon, lorsqu'il s'agit d'un volume avec une toiture à versant(s). Elle se mesure par rapport à la façade du volume principal lorsqu'il s'agit d'un volume à toiture plate.

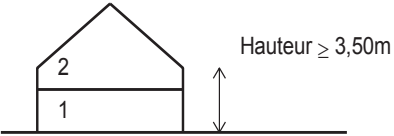
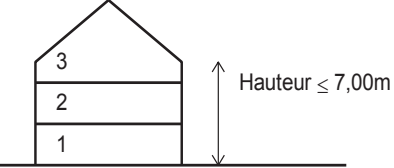
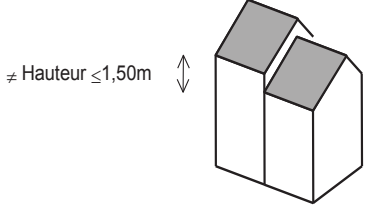
L'ensemble de la profondeur du volume principal et secondaire doit rester dans la zone maximum de bâtisse.

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.



1.8 Aire résidentielle et paysagère

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p style="text-align: center;">2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Volume principal :</u> Hauteur sous gouttière :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un minimum de 3,50 mètres et un maximum de 7 mètres ; ▶ Gabarit entre R + Toiture et R + 1 + Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres). <p>La différence de hauteur sous gouttière entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder 1,50 mètre si ils sont mitoyens 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>Des petits jeux de volumes à toit plat à l'avant du volume principal sont tolérés.</p> <p><u>Volume secondaire :</u> La hauteur maximale sous gouttière du volume secondaire est nettement inférieure à celle du volume principal.</p> <p><u>Volume annexe :</u> La hauteur maximale sous gouttière du volume annexe est limitée à 3 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="text-align: center;">  <p>≠ Hauteur ≤ 1,50m</p> </div> <p>On considère qu'une différence de hauteur sous gouttière de l'ordre de 20 % répond à la notion de « nettement inférieure ». Une différence moins importante est possible lorsque la hiérarchie des volumes reste clairement apparente entre le volume secondaire et le volume principal auquel il s'accolle.</p> <p>La hauteur sous gouttières 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>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

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 de deux versants est comprise entre 30 degrés et 45 degrés.</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>Sur une parcelle de plus de 15 ares et de plus de 30 mètres largeur au niveau de la zone bâissable, une toiture plate peut être envisagée sur la toiture principale, si elle est destinée à recevoir une installation de production solaire ou qu'elle est aménagée en toiture végétale.</p> <p>Lors d'une transformation d'un bâtiment existant ne respectant pas ces prescriptions, il est autorisé de conserver les caractéristiques initiales de ce bâtiment si la transformation s'inscrit dans la continuité architecturale de l'existant.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.</p> <p>Lorsque les volumes bâtis ne sont pas mitoyens sur un ou plusieurs côtés, le débordement de toiture est autorisé pour des raisons de performance énergétique et de protection solaire. Ce débordement 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.</p> <p>Lors de la construction d'un nouveau bâtiment proposant des débordements de toitures importants, le dossier de demande d'autorisation 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.</p>	<p>La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.</p>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

Volume secondaire :

Le volume secondaire doit s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale. La toiture du volume secondaire est de préférence identique à celle du volume principal.

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.

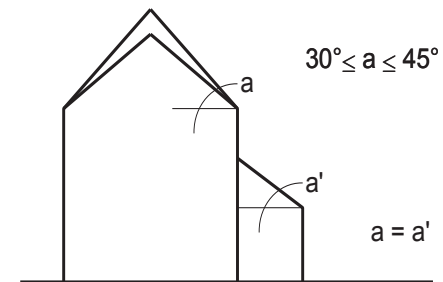
Pour un volume secondaire de plus d'un niveau, le choix d'une toiture en pente ou plate est conditionné par la réalisation d'une analyse d'ensoleillement au préalable, et au regard des typologies connexes de part et d'autre du projet.

Lorsque le volume secondaire est une verrière ou comporte une verrière intégrée, 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, ou une toiture plate.

La typologie de toiture du volume annexe est de préférence identique à celle du volume principal.



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

1.8 Aire résidentielle et paysagère

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">- Les tuiles de terre cuite ou de béton ;- Les ardoises naturelles ou l'ardoise artificielle de teinte foncée ;- Le zinc pré-patiné de ton foncé ;- Les éléments métalliques ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant. <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">- 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 végétale. <p>En cas de recours à une toiture plate dont la superficie est supérieure à 100 m², la couverture est réalisée soit au moyen d'une toiture végétalisée, de manière intensive ou extensive, soit au moyen de matériaux assurant la production d'énergies renouvelables et durables, soit par la combinaison de ces deux solutions.</p> <p>Lorsque des toitures plates sont aménagées en toitures-jardins, des revêtements de type terrasse en bois ou en dalles sur plots seront autorisés à concurrence de maximum 50 % de la superficie totale du toit plat, le reste devant être végétalisé.</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> <p>Les capteurs solaires sont autorisés sur tous les types de toiture, dans le respect de la volumétrie et de l'esthétique générale.</p> <p>La combinaison de parties de toiture plate végétalisées et de parties de toiture plate produisant des énergies renouvelables et durables est à privilégier.</p> <p>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.</p>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

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 on veillera à maintenir l'apparence du parcellaire traditionnel.</p> <p>Pour les bâtiments neufs, la composition de la façade participe 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>Les balcons et terrasses d'étage ne peuvent occuper plus de la moitié de la largeur de la façade.</p>	<p>Les façades orientées vers le domaine public doivent comporter des ouvertures significatives vers l'espace-rue.</p> <p>Une attention particulière est apportée en respect du Code civil en matière de vue directe et oblique au départ de ces balcons et terrasses.</p>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

M A T E R I A U	
<p><u>Volume principal et volume secondaire :</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> <p>Les matériaux principaux de parement de façade sont :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ La brique de terre cuite ou de béton;▶ L'enduit lissé sur isolant ;▶ Les bardages en bois naturel, en ardoises naturelles ou artificielles, en éléments de terre cuite, en zinc pré-patiné ou en matériaux synthétiques (sauf le PVC) ;▶ La pierre de taille. <p>En complément les matériaux suivants sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les éléments de structure métallique peints ;▶ Les éléments de verre. <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>Pour les façades des rez-de-chaussée situées sur l'alignement, 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>Pour des critères de performance énergétique 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 façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet.</p> <p>Les couleurs :</p> <p>Le choix de la couleur des matériaux doit respecter la gamme chromatique présente dans la portion de voirie concernée entourant le projet.</p>	<p>La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.</p> <p>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.</p> <p>La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.</p>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

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.

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

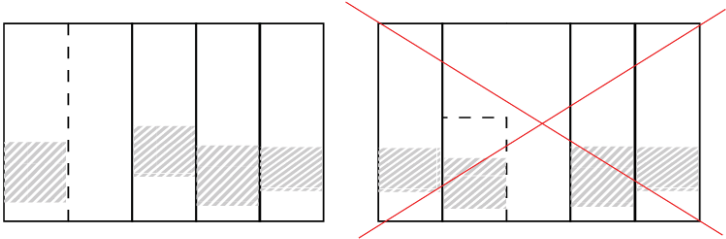
1.8 Aire résidentielle et paysagère

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, des montants de menuiserie ;▶ L'horizontalité est autorisée pour un niveau en façade avant, pour autant qu'elle s'intègre dans la composition d'ensemble et participe à l'échange par rapport à la rue. <p>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> <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) au rez-de-chaussée doit être assurée au droit de chaque accès à un bâtiment neuf.</p> <p>Lors des transformations d'un bâtiment existant, l'accessibilité PMR du bâtiment doit constituer un objectif à atteindre, sauf en cas de contrainte technique particulière.</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, sauf si le commerce est organisé en duplex à partir du rez ;▶ 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>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 reconstitution complète de la façade intégrant des modifications importantes des baies existantes aux différents niveaux.</p>	<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>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p data-bbox="219 371 365 392">MATERIAUX</p> <p data-bbox="219 432 611 453">Les menuiseries des portes et fenêtres :</p> <ul data-bbox="304 461 1075 691" style="list-style-type: none"><li data-bbox="304 461 1075 544">▶ 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 ;<li data-bbox="304 549 1075 603">▶ Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé ou doré sont exclus ;<li data-bbox="304 608 1075 691">▶ 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 data-bbox="219 727 1075 895">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>	

1.8 Aire résidentielle et paysagère

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, il importe de maintenir des dimensions en profondeur similaires à celles des parcelles existantes de part et d'autre du terrain à diviser.</p> <p>Pour la sous-aire paysagère 1.82, généralement caractérisée par la présence d'un couvert boisé important et une disposition relativement espacée des constructions au sein de l'espace boisé, la division parcellaire n'est autorisée que si elle permet de maintenir le caractère boisé et forestier de la parcelle. Afin de préserver ce caractère boisé, et sur base d'un relevé détaillé des arbres existants, la division parcellaire peut prendre des formes moins géométriques, tout en conservant une certaine homogénéité et cohérence. Les dimensions des parcelles doivent garantir que les possibilités de construction sur celles-ci permettent le maintien d'une présence suffisante de grands arbres de part et d'autre des constructions, mais aussi en zone avant et dans les jardins à l'arrière des bâtiments.</p> <p>Lors de la division d'une parcelle relativement grande, ou de la redivision d'un ensemble de parcelles contiguës pour le développement d'un projet de plusieurs lots, l'orientation générale du parcellaire nouveau 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 des nouvelles constructions au sein du quartier concerné.</p> <p>Jardins privés: La zone de cours et de jardins devra être aménagée en jardin au bénéfice de l'ensemble des occupants du bâtiment.</p>	 <p>Conforme</p> <p>Non conforme</p>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

<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>	
IMPERMEABILISATION DES SOLS	
<p>L'occupation de la parcelle par l'ensemble de tous les volumes bâtis, qu'ils soient fermés (volumes habités ou non) ou ouverts (carport, terrasses couvertes, etc..) ne peut pas dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 30 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m², dans l'aire résidentielle 1.81 ;▶ 15 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 500 m², dans l'aire paysagère 1.82. <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">▶ 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m², dans l'aire résidentielle 1.81 ;▶ 25 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 1000 m², dans l'aire paysagère 1.82. <p>En cas de transformation de volume existant : Si la surface minéralisée de la parcelle est supérieure aux taux ci-dessus, le projet doit s'efforcer de réduire la proportion minéralisée pour se rapprocher de ces valeurs.</p>	

1.8 Aire résidentielle et paysagère

CLOTURE	
<p>Implantation Aux limites latérales et arrière, les clôtures sont autorisées et sont établies à mitoyenneté. Les clôtures sont réalisées soit en treillis fortement ajourés, soit accompagnées d'une haie. Les éléments pleins de clôture, les bâches et les écrans séparatifs opaques sont interdits.</p> <p>Les haies devront comprendre plusieurs espèces d'essences régionales. Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.</p> <p>Gabarit La hauteur des murs séparatifs est de 1,8 mètre maximum. Les murs de clôtures existants supérieurs à cette hauteur peuvent être maintenus. La hauteur des clôtures en fils ou en treillis est limitée à 1,50 mètres maximum.</p> <p>Les matériaux 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">▶ Le fil de fer, le treillis plastifié, les clôtures ouvertes en châtaignier, en complément d'une haie d'espèces indigènes ;▶ 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 ;▶ 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. 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>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
7 ZONE DE REcul	
QUALITE	
<p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble de la rue et respecter les caractéristiques paysagères de celle-ci.</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>	
IMPERMEABILISATION DES SOLS	
<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 20 % 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"> ▶ Pavés de pierre naturelle ou artificielle ; ▶ Briques (klinker en terre cuite ou en béton) ; ▶ Dalles de pierre naturelle ou artificielle ; ▶ Graviers ou dolomie ou autre matériau pierreux très perméable. <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 pour se rapprocher de ces valeurs.</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>	
CLOTURES	
<p>A front de voie publique, il n'est pas autorisé de clôture de type brise-vue ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de treillis et/ou de haies.</p> <p>Un portail est autorisé. Il est limité à la largeur requise pour le passage de 2 véhicules.</p>	

1.8 Aire résidentielle et paysagère

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 100 m² : 1 ;▶ Nombre d'emplacements par logement de plus de 100 m² : 1 par fraction de 100 m² ;▶ 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 doit 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>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 peuvent être occupées par le stationnement à concurrence de plus de 50 % de leur largeur ni de leur surface.</p> <p>L'accès à l'aire de stationnement est limité en largeur, de sorte à disposer en limite à rue de clôtures ou murets délimitant des petits jardinets, éventuellement ceints par des haies d'essences régionales, dont la hauteur sera limitée en-dessous de 1,50 mètres et dont la taille régulière devra être opérée par le riverain.</p>	<p>Les dispositions relatives à l'implantation des parkings et garages sont reprises plus avant, dans le titre 1 relatif aux implantations.</p> <p>Le stationnement en zone de cours et jardins, à l'arrière des constructions, n'est pas autorisé.</p>

1.8 Aire résidentielle et paysagère

STATIONNEMENT VELO	
<p>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 et aisément accessibles depuis les entrées d'immeubles.</p> <p>Les emplacements de parcage des vélos doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>Pour les projets nouveaux ou les projets de transformations importantes incluant des changements d'affectation des immeubles bâtis, 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">▶ Par logement $\leq 100 \text{ m}^2$ brut : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ;▶ Par logement $> 100 \text{ m}^2$ brut : 1 par chambre, avec un minimum de 2. <p>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Par 75 m^2 de bureau : 1 ;▶ Par 40 m^2 de surface commerciale nette de commerce : 1.	<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 fait 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.</p> <p>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 direct qu'ils empruntent entre la voirie destinée aux modes doux et l'entrée à leur logement ou à la cage d'escalier donnant accès à celui-ci.</p> <p>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.</p>