

# 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 Angès, 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

## 2 AIRE RURALE

### 2.1 AIRE D'ESPACE AGRICOLE

### 2.2 AIRE D'ESPACE FORESTIER

### 2.3 AIRE D'ESPACE VERT

### 2.4 AIRE DE TALUS ET DEGAGEMENT



## DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

L'aire différenciée rurale comprend l'ensemble des zones agricoles, forestières et d'espaces verts inscrites au plan de secteur.

Les sous-aires différenciées suivantes sont numérotées sur la carte des aires différenciées :

- 2.1 espace agricole ;
- 2.2 espace forestier ;
- 2.3 espace vert ;
- 2.4 talus et dégagements.

## CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

### ➤ Typologie :

Tissu rural peu dense majoritairement en ordre ouvert.

### ➤ Gabarits :

Le gabarit prédominant est de R + 1 + T.

### ➤ Implantation :

Implantation libre.

### ➤ Toitures :

Toiture double pente (tuiles ou ardoises) majoritaire.

### ➤ Matériaux façade :

Matériaux différents selon les occupations.

### ➤ Baies et ouvertures :

Rythme de fenêtres plus souvent vertical.

## REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 48 - rue de Moriensart



Photo 49 - Bois du Lauzelle



Photo 50 - Bois des Rêves

## OPTIONS URBANISTIQUES

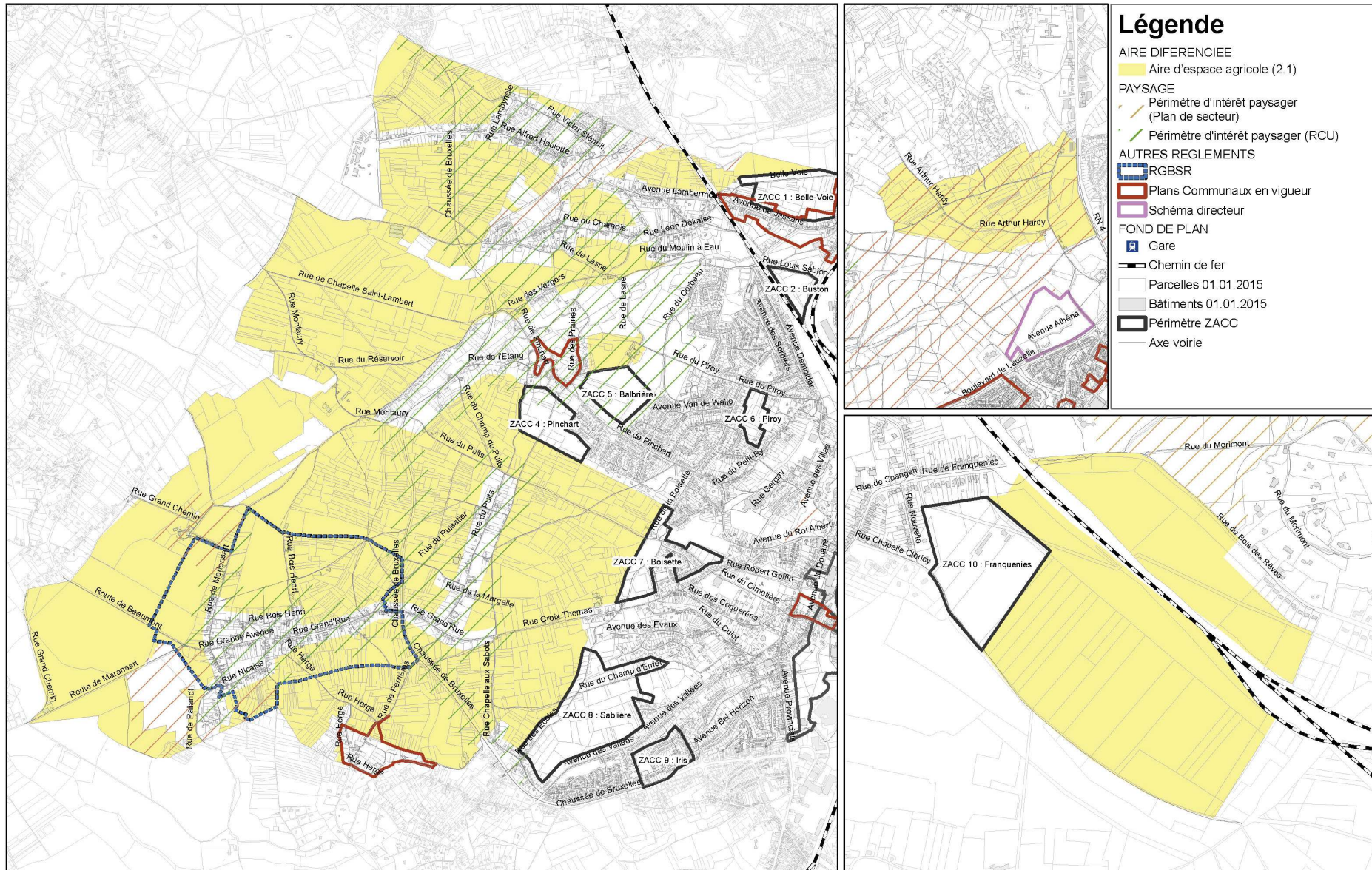
- ▶ Le type de construction autorisé est très limité :
  - En zone de forêt : constructions indispensables à l'exploitation forestière, refuge de pêche ou de chasse ;
  - En zone de parc : des infrastructures récréatives localisées ;
  - Les zones naturelles et d'espaces verts sont des zones non-aedificandi.
- ▶ On recherchera l'intégration paysagère, l'édifice se fondera alors dans le paysage forestier où il pourra cependant devenir un point de repère.
- ▶ D'une manière générale tout aménagement sera pensé afin de concourir au respect ainsi qu'à la mise en valeur du paysage naturel et à l'enrichissement du maillage écologique.



Photo 51 - N238

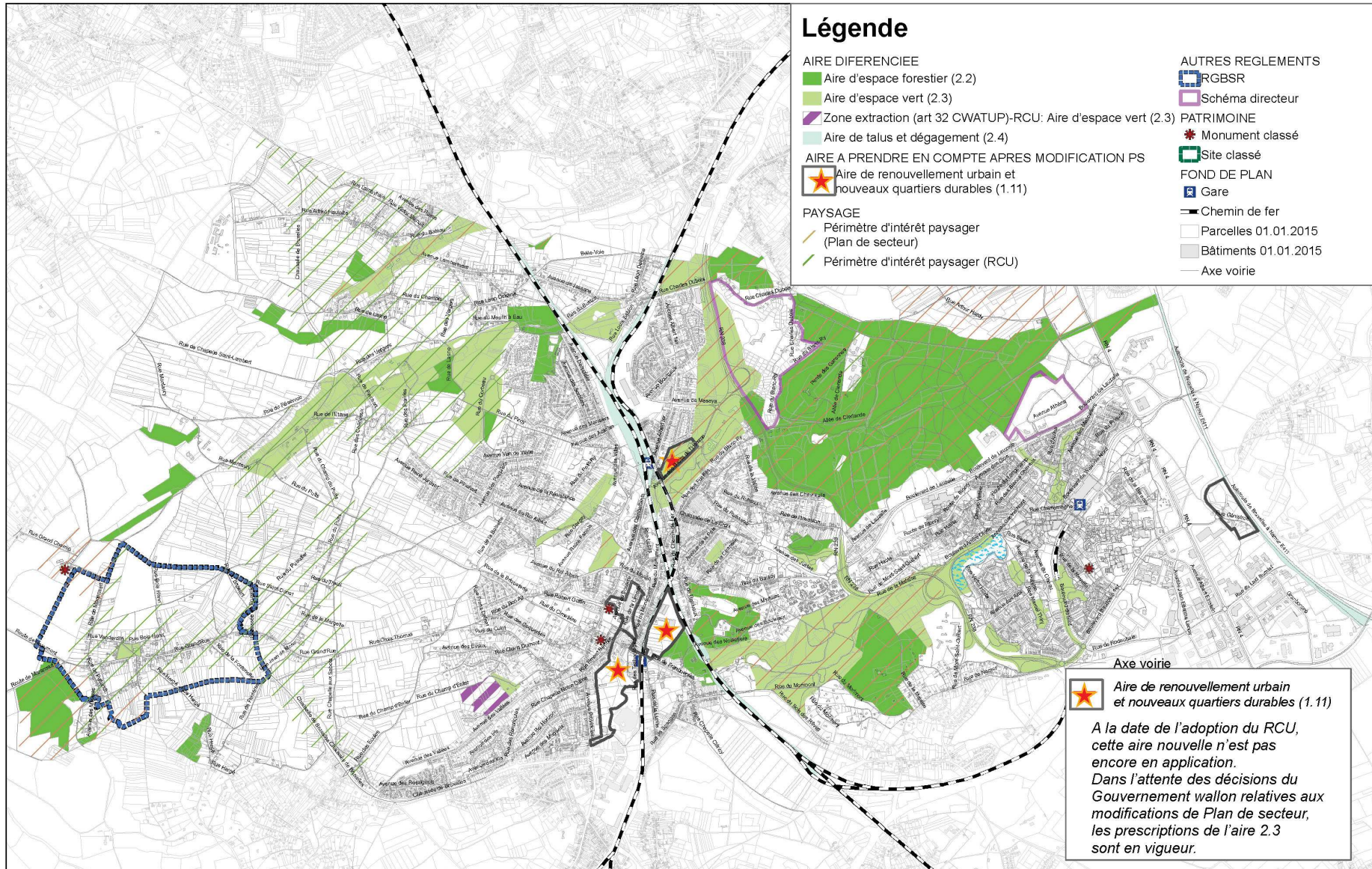


Photo 52 - N238



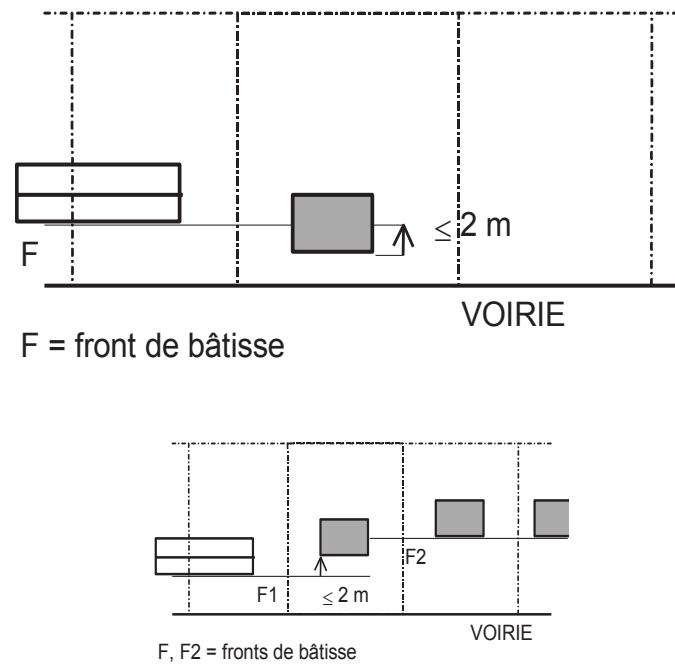
2.1 AIRE D'ESPACE AGRICOLE





2.2/ 2.3 & 2/4 AIRE RURALE NON URBANISABLE

## LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p>Seule l'aire 2.1 est urbanisable partiellement. Les aires 2.2, 2.3 et 2.4 sont non-urbanisables. On se référera aux dispositions du CWATUP, ou de tout règlement régional lui succédant en la matière, pour ce qui y est autorisé</p>	
<b>1 IMPLANTATION</b>	
<b>ALIGNEMENT ET REcul</b>	
<p>Les règles s'appliquent aux bâtiments à vocation agricole ainsi qu'à l'ensemble qu'ils forment avec d'autres volumes attenants présentant une autre destination. Pour les autres cas, les prescriptions applicables sont celles de l'aire destinée à l'habitat la plus proche du site, soit le plus souvent l'aire 1.82.</p> <p><i>Règles générales :</i> L'implantation des <b>volumes</b> se fera en fonction des lignes de force du paysage naturel ou des lignes dominantes de la silhouette du bâti existant. Les volumes seront aussi implantés en respectant la pente naturelle du terrain pour éviter les remblais et les déblais artificiels. L'implantation se fera de préférence parallèlement aux courbes de niveau du relief naturel. L'implantation des volumes sera de préférence parallèlement à une limite latérale.</p> <p>Pour les constructions à ériger sur des terrains en pente, on privilégiera les implantations en déblais plutôt qu'en remblais. Les accès s'adapteront au relief du sol naturel en évitant les déblais ou remblais importants.</p> <p>S'il existe un <b>groupe d'habitations</b> le long d'une voie publique, le <b>volume principal</b> est implanté dans le prolongement d'un front de bâtisse existant; il peut également être implanté entre le front de bâtisse et l'alignement avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum par rapport au front de bâtisse en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.</p> <p>Les volumes secondaires ou annexes éventuels jouxtent le volume principal ou s'y articulent.</p>	 <p>F = front de bâtisse</p> <p>VOIRIE</p> <p>F, F2 = fronts de bâtisse</p>

Règles particulières pour certaines parcelles :

L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5 degrés par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respectera les règles suivantes :

Le volume principal sera implanté :

- Soit perpendiculairement ou parallèlement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale ;
- Soit comme dans la règle générale ;
- Soit en référence avec le bâti voisin.

Les volumes secondaires et annexes éventuels seront implantés conformément à la règle générale.

Règles particulières pour les bâtiments à usage agricole :

En plus des règles générales et particulières, les bâtiments à usage agricole respecteront les dispositions suivantes : l'implantation des bâtiments agricoles se fera dans le prolongement, perpendiculairement ou parallèlement aux constructions existantes.

Pour les silos tours ou assimilés, l'implantation se situe à proximité des autres bâtiments agricoles et à une distance, par rapport aux limites du fond voisin, supérieure à sa hauteur, et après avis obligatoire de la Ville.

La marge de recul latéral et arrière, pour tout bâtiment à affectation agricole non-mitoyen, est d'au moins 5 mètres.

Mitoyenneté :

S'il existe un ou plusieurs volumes mitoyens latéraux, le volume principal ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire est implanté contre un volume mitoyen au moins.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen comme décrit dans la règle générale.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins 3 mètres, à l'exception des abris de jardin qui peuvent être implantés à une distance minimale de 50 cm par rapport aux limites mitoyennes. La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Autres dispositions :

Le rez-de-chaussée s'articulera au niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. À cet effet, les documents de demande d'autorisation de bâtir seront précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

La rampe d'accès éventuelle présentera une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

La **superficie au sol du volume principal** est limitée à 250 m<sup>2</sup>, à l'exception des volumes affectés à l'activité agricole ou à usage d'équipement communautaire.

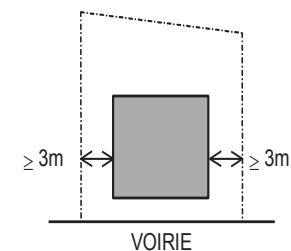
La **superficie au sol de l'ensemble des annexes** est limitée à 45 m<sup>2</sup> s'il s'agit de volumes annexes complémentaires à une habitation.

La **superficie de l'ensemble des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière colombier ou rucher** respectent les impositions de la réglementation wallonne qui leur est applicable au moment de la demande de permis ou de leur installation sur le terrain.

Les **volumes** principaux, secondaires ou annexes **non complémentaires à l'habitation** (du type bâtiment à usage commercial, d'industrie, d'artisanat, de service, de tourisme) auront une superficie au sol limitée à 150 m<sup>2</sup>, à l'exception des volumes à usage agricole et des volumes à usage d'équipement communautaire. S'ils sont situés dans une zone de protection paysagère, ils auront une superficie au sol limitée à 45 m<sup>2</sup>.

La **superficie au sol d'un volume affecté à l'activité agricole** est limitée à 1.300 m<sup>2</sup>. Cette superficie est ramenée à 400 m<sup>2</sup> dans les zones de protection paysagère (hachurées sur le plan des aires différenciées).

La superficie au sol de l'ensemble des volumes affectés à l'activité agricole ne peut excéder 3.000 m<sup>2</sup> à l'intérieur d'un même bloc de parcelles. Cette superficie est ramenée à 1.000 m<sup>2</sup> dans les zones de protection paysagère (hachurées sur le plan des aires différenciées).



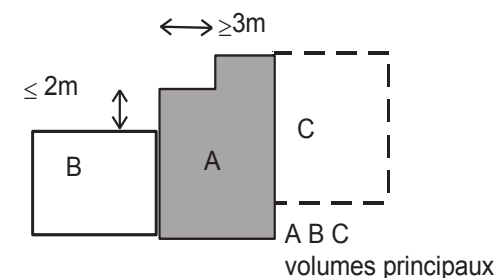
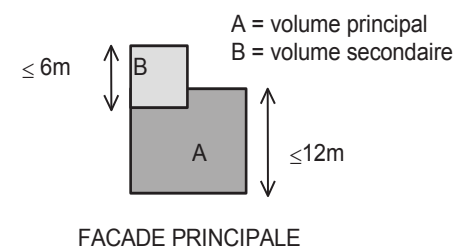
## PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La **profondeur** totale ne peut pas excéder 12 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale pour le volume principal, et 6 mètres pour les volumes secondaires et annexes, sauf dans le cas de bâtiments affectés à l'exploitation agricole ou aux équipements communautaires, qui peuvent présenter des profondeurs supérieures tant pour le volume principal que secondaire. Lorsque le volume principal est mitoyen d'un autre volume principal, il ne peut dépasser celui-ci de plus de 2 mètres. S'il est en outre mitoyen d'un autre profond de plus de 2 mètres par rapport au premier considéré, il peut s'aligner sur la limite arrière de celui-ci à condition de laisser libre une distance d'au moins 3 mètres le long de la limite latérale.

Lors de la construction, de la transformation ou de la reconstruction individuelle ou simultanée d'un ou plusieurs bâtiments sur un même fond ou sur des fonds contigus, chaque bâtiment constituera une unité par sa configuration architecturale respectant le découpage parcellaire. Dans ce cas, chaque bâtiment sera nettement distingué des autres. Le groupement est limité à 3 constructions jointives au maximum.

Dans les espaces forestiers et les espaces verts (numérotés 2.2 et 2.3 sur le plan des aires différenciées), l'implantation et le traitement des abords devra maintenir un maximum de végétaux existants.

L'implantation en **seconde zone de construction** n'est pas autorisée, sauf pour les constructions à usage agricole.



## GARAGES

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

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 présentera une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul au-delà de l'alignement.

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p><b>2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS</b></p>	
<p>La hauteur sous gouttières du volume principal aura un minimum de 4 mètres et un maximum de 7 mètres. Ceci permettra de réaliser au plus trois niveaux en façade dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.</p> <p>Pour le volume principal, chaque niveau comportera des baies en murs gouttereaux.</p> <p>La différence de hauteur entre deux volumes principaux situés sur des parcelles contiguës ne peut excéder 1,50 mètre lorsque ceux-ci sont mitoyens et 2,50 mètres dans les autres cas.</p> <p>La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal sans toutefois être inférieure à 2,50 mètres.</p> <p>Il n'est autorisé qu'un seul niveau dans le volume de la toiture.</p> <p>La hauteur des murs séparatifs et de clôture est de 2 mètres maximum.</p>	<p>The diagrams illustrate the height regulations for buildings in a rural area. The top left diagram shows a house with three levels (1, 2, 3) and a height limit of <math>\leq 7m</math>. The top right diagram shows a house with two levels (1, 2) and a height limit of <math>\geq 4,00m</math>. The bottom left diagram shows two adjacent houses with a height difference limit of <math>\leq 1,50m</math>. The bottom right diagram shows two houses on separate parcels with a height difference limit of <math>\leq 2,50m</math>.</p>

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>3 TOITURES</b>	
VOLUMETRIE	
<p>Les toitures sont en pente continue comprise entre 35 et 50 degrés.</p> <p>Les volumes principaux auront une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison. Les versants sont de préférence de même longueur de pente.</p> <p>L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus, si la pente est comprise entre 35 et 50 degrés.</p> <p>Les volumes secondaires et annexes éventuels auront une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison.</p> <p>Pour les bâtiments affectés aux équipements communautaires ou à l'exploitation agricole, on pourra admettre une pente continue comprise entre 15 et 50 degrés pour les versants supérieurs à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le faite de la toiture du volume principal sera préférentiellement parallèle aux courbes de niveau ou parallèles aux faîtes des volumes existants dans le cas d'un groupe de constructions.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et qu'elles servent d'articulation entre différents volumes. Elles sont également autorisées pour les volumes secondaires disposés en extension arrière pour autant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Qu'elles soient peu visibles du domaine public ;</li> <li>▶ Que leur superficie soit inférieure à 30 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▶ Que leur hauteur sous corniche ne dépasse pas 1 niveau.</li> </ul> <p>Les volumes secondaires éventuels jouxtent le volume principal ou s'y articulent sans détruire la volumétrie principale. Cette prescription s'applique également aux bâtiments agricoles.</p> <p>Dans le cas de bâtiment de plus de 150 m<sup>2</sup> par versant de toiture, la prolongation du versant sous forme d'auvent est autorisée pour autant que les gabarits soient respectés par le volume enveloppe.</p> <p>Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.</p>	

<p>Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.</p> <p>Les pignons débordants et à oreilles, croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables sont préservés là où ils existent.</p>	
<b>MATERIAUX</b>	
<p>La tonalité et la texture des matériaux de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent aux dispositions des articles 322/12 à 14 et 322/16 du Code wallon. Elles s'harmoniseront avec les caractéristiques du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.</p> <p>Le matériau de couverture des toitures est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La tuile de terre cuite ou de béton ;</li> <li>▶ L'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée ;</li> <li>▶ pour les versants supérieurs à 200 m<sup>2</sup>, l'ondulé de fibres- ciment et l'élément profilé métallique de teinte foncée et de texture mate ;</li> <li>▶ En dehors des zones de protection paysagère, le matériau de couverture des toitures peut en outre être :</li> <li>▶ Pour 1/3 maximum de la superficie de la couverture, les éléments en PVC translucide de teinte gris clair et de texture mate.</li> </ul> <p>Pour les toitures plates, le matériau de couverture des toitures est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Le revêtement asphaltique ou synthétique, de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ;</li> <li>▶ Le zinc pré-patiné, le plomb ;</li> <li>▶ La toiture végétale.</li> </ul> <p>Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux sera éventuellement admis.</p> <p>La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle environnante, selon le type de volume concerné.</p> <p>Les verrières de toiture, serres, capteurs solaires et autres éléments vitrés de toiture sont éventuellement admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.</p> <p>Les souches de cheminées pourront être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à la couverture.</p>	



REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>4 FACADES</b>	
ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION	
MATERIAUX	
<p>La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes d'architecture traditionnelle voisins. Elles s'harmonisent avec les caractéristiques du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.</p> <p>Toutes les maçonneries sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons de chaque volume avec le même matériau dominant défini ci-dessous et le même caractère architectural rural.</p> <p>Le matériau de parement des élévations est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Une brique locale de teinte foncée, éventuellement recouverte d'un badigeon de teinte blanche, le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis de bâtir ;</li> <li>▶ L'enduit rugueux ou lissé de teinte gris clair à gris moyen, blanc ou ocre clair ;</li> <li>▶ un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc, gris moyen à clair ;</li> <li>▶ Pour les bâtiments à usage agricole de plus de 200 m<sup>2</sup>, le bardage en bois naturel</li> </ul> <p>Excepté pour les zones de protection paysagère, le matériau de parement des élévations pourra en outre être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La brique de terre cuite ou de béton, de teinte similaire à la teinte des bâtiments voisins ;</li> <li>▶ Pour les bâtiments à usage agricole de plus de 300 m<sup>2</sup>, le panneau de béton de ton gris ou ocre moyen à clair ;</li> <li>▶ Un matériau défini ci-avant recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton blanc, gris clair ou ocre moyen à clair.</li> </ul> <p>Une autre nuance de couleur en harmonie avec les constructions voisines pourra être admise ou imposée par la Ville.</p>	<p>En extension de bâtiments, les mêmes matériaux que ceux existants sont préférentiellement mis en œuvre.</p>

La combinaison de ces matériaux est autorisée.

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

S'il n'existe pas de construction attenante ou si les parements des murs mitoyens sont apparents, ils sont réalisés dans le(s) matériau(x) de parement défini(s) plus haut.

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement et les murs de caves apparents sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement, à l'exclusion du bardage.

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.	
<b>VOLUMETRIE</b>	
<p>Les volumes à construire ou à reconstruire présenteront des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale totalisant une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations.</p> <p>L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.</p> <p>Cette règle s'applique aux façades et aux pignons visibles depuis le domaine public. Pour les autres élévations, d'autres types de baies peuvent être autorisés.</p> <p>Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments à usage exclusivement agricole.</p> <p>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.</p> <p>Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles définies dans le présent règlement. Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle, les trumeaux sont maintenus.</p> <p>Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.</p>	
<b>MATERIAUX</b>	
<p>Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.</p> <p>Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé sont exclus.</p> <p>La vitrerie est en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on pourra utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.</p>	

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>6 ABORDS, COURS ET JARDINS</b>	
QUALITE	
<p><b>Maintien de la végétation existante :</b>            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 sur la parcelle.            Dans les zones sous couvert boisé ainsi que dans les zones de protection paysagère, l'implantation et le traitement des abords doivent veiller à maintenir un maximum de végétaux existants.</p>	
IMPERMEABILISATION DES SOLS	
<p><b>L'occupation de la parcelle par des surfaces construites et/ou aménagées</b> en surfaces minéralisées (ex. parkings, terrasses réalisées en pavés, dalles, planchers, revêtements coulés hydrocarbonés, béton, dolomie, gravier, etc.) ne peut pas dépasser 75 %.</p>	
CLOTURE	
<p><b>La plantation d'une haie est recommandée</b> sur les limites latérales pour marquer la séparation entre les parcelles bâties contiguës et pour contribuer au maillage écologique en milieu rural.            La hauteur des haies ne dépasse pas 2 mètres.            Les haies doivent comprendre une et de préférence plusieurs essences régionales. Les haies monospécifiques de résineux sont interdites. 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> <p>La hauteur des treillis en fil ne doit être déterminée en fonction du programme de l'activité, du contexte des parcelles contiguës et du degré de protection à assurer aux équipements de l'activité.</p>	<p>La hauteur des clôtures ainsi que leur type doivent être soumis à autorisation explicite de la Ville, en fonction des critères de sécurité anti-intrusion et d'intégration urbanistique dans le contexte bâti exprimés dans cette partie.            Il est recommandé de doubler les clôtures en treillis par des dispositifs végétaux à chaque fois que les conditions techniques le permettent.</p>

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
7 ZONE DE REcul	
QUALITE	
<p>La zone de recul située entre les constructions et l'alignement doit faire l'objet d'un aménagement soigné, établissant le statut de l'activité et sa relation à l'espace public.</p> <p>En fonction de l'équipement concerné, la zone de recul peut accueillir des emplacements de stationnement destinés aux visiteurs et/ou au personnel employé.</p> <p>La minéralisation de la zone de recul avant ne peut toutefois pas excéder 75 % de sa surface, le reste devant être occupé par des zones de plantations et de pelouses.</p>	
IMPERMEABILISATION DES SOLS	
<p>La zone de recul sera revêtue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De pavés de pierre naturelle ou artificielle ;</li> <li>▶ De dalles alvéolées telles que les dalles de béton-gazon ;</li> <li>▶ D'un empierrement stabilisé ;</li> <li>▶ De zones de plantations ;</li> <li>▶ D'un engazonnement.</li> </ul> <p>La zone de recul peut être plantée d'un ou de plusieurs arbres à haute tige d'essence régionale compatible avec l'environnement. Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p> <p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et respecter le caractère de l'aire concernée.</p>	

CLOTURES	
<p>La clôture en tant que telle n'est pas souhaitée systématiquement à front de l'espace public. Il s'agira d'utiliser d'autres techniques comme les haies ou les fossés, qui permettent de clarifier espace public/ privé sans refermer l'espace et en permettant une meilleure gestion des eaux de pluies.</p> <p>Si une clôture physique destinée à empêcher l'intrusion sur le site de l'activité est requise pour des raisons de sécurité, elle doit s'inscrire de manière discrète et cohérente au sein de l'aménagement végétal et paysager de la zone de recul avant.</p> <p>Des dispositifs associant des éléments bas à l'alignement sont préférés en milieu rural à des murs pleins ou à des treillis de grande hauteur, car ils maintiennent une certaine perméabilité visuelle à hauteur des activités et contribuent à conférer un caractère d'espace-rue ouvert de type rural le long des voiries publiques.</p>	

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>8 STATIONNEMENT</b>	
STATIONNEMENT VOITURE	
<p>L'aire rurale concerne des activités spécifiques implantées dans des zones du territoire explicitement dédiées à celles-ci.</p> <p>La spécificité des programmes et équipement entraîne des besoins en stationnement pour chacun qu'il est difficile de définir de manière générale au niveau d'un règlement de ce type concernant une telle variété de localisation et de programmes.</p> <p>Le nombre d'emplacements de parcage est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur accompagnant toute demande de permis, portant notamment sur le profil de mobilité des activités développées au sein de l'activité ou l'équipement, le profil de mobilité de son personnel, le profil de mobilité des utilisateurs et des visiteurs éventuels, l'accessibilité en transports en commun, et les capacités de stationnement public existantes à proximité immédiate de l'implantation.</p> <p>Dans la majorité des cas, il est toutefois exigé que les programmes aménagent à leurs frais et sur fonds privé un nombre minimum d'emplacements de stationnement, destinés à assurer au moins les besoins requis pour les véhicules de l'exploitant et de son personnel, ainsi que des visiteurs ou clients si une activité commerciale de vente sur place est organisée au sein du projet.</p>	<p>En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Ville peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doit être aménagé par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant.</p> <p>Sur base des situations rencontrées actuellement pour certaines activités et équipements présents en aire rurale sur le territoire communal, certaines références sont exigées du demandeur afin de pouvoir établir le calcul du nombre minimal d'emplacements de stationnement nécessaires en fonction du programme proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pour le logement : 1 emplacement minimum par logement et par tranche de 100 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▶ Exploitation agricole : nombre de postes de travail occupés simultanément, y compris le personnel administratif et d'entretien ;</li> <li>▶ Bâtiments de type exploitation agricole avec vente éventuelle sur place : Nombre de postes de travail occupés simultanément, y compris le personnel de vente, et nombre moyen de clients attendus et leur profil de mobilité ;</li> <li>▶ Bâtiments de type exploitation horticole avec vente éventuelle sur place : Nombre de postes de travail occupés simultanément, y compris le personnel de vente, et nombre moyen de clients attendus et leur profil de mobilité ;</li> <li>▶ Infrastructures de type communautaire et/ou récréative : nombre de postes de travail liés à l'implantation susceptibles d'être occupés simultanément, y compris le personnel administratif et d'entretien, et capacité maximale d'occupation des lieux pour les activités en usage journalier ou saisonnier normal (hors grands événements).</li> </ul> <p>Le nombre d'emplacements de stationnement à aménager pour chaque projet doit être fixé avec la Ville <u>avant l'introduction</u> de la demande de permis, sur base d'une part des chiffres demandés ci-dessus et des profils de mobilité des usagers de l'équipement et, d'autre part, sur base de la situation des lieux, de l'offre et de la disponibilité des emplacements de parkings publics ou privés existants à proximité immédiate de l'équipement, de l'offre disponible pour l'accessibilité en transports en commun et en modes doux, et des horaires de fonctionnement ou d'occupation de l'activité.</p>

STATIONNEMENT VELO	
<p>Dans les nouveaux projets, ainsi que dans les projets d'extension ou lors de transformations importantes de bâtiments existants, la Ville peut imposer que des locaux pour vélos soient aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment et aisément accessibles depuis les entrées des bâtiments.</p> <p>Les emplacements de parcage des vélos doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>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.</p>	<p>Pour les utilisateurs, occupants ou visiteurs, un dialogue doit être entrepris avec la Ville avant de déposer un permis afin d'envisager l'offre la mieux adaptée à l'activité.</p> <p>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 à vélos en domaine public à proximité de l'activité.</p> <p>En plus des emplacements liés au(x) logement(s) présent(s) sur le site, <b>la règle est fixée comme suit (nombre minimum de places privées pour vélos) :</b></p> <p><b>1 emplacement pour 5 personnes employées, avec un minimum de 2 places.</b></p> <p>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 utilisateurs.</p> <p>L'accessibilité des locaux pour vélos est évaluée en fonction de la facilité à atteindre le local à vélos au départ de la voirie destinée aux modes doux, en tenant compte de la localisation du vestiaire et du local de douche pour les cyclistes au sein du trajet intérieur.</p>