

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

1 AIRES URBAINES

1.1 AIRE DU CENTRE ANCIEN D'OTTIGNIES

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

La typologie urbaine du centre d'Ottignies se distingue par des îlots urbains de densité forte et des volumes bâtis allant du R + 1 + T au R + 2 + T, datant souvent de la fin 19ème jusqu'au milieu du 20ème siècle.

La mitoyenneté de l'habitat et l'alignement à la voirie confèrent un caractère résolument urbain à cette partie du centre d'Ottignies, en créant des perspectives.

La période contemporaine se distingue par l'implantation dans le centre-ville d'immeubles à appartements respectant les volumes traditionnels initiaux, ce qui permet une meilleure intégration du projet au tissu urbain déjà existant (cf.- Aire 1.1 bis).

CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

⇒ Typologie :

Tissu urbain relativement dense majoritairement en ordre fermé.

⇒ Gabarits :

Le gabarit prédominant est de R + 1 + T.

⇒ Implantation :

Implantation mitoyenne avec mitoyens aveugles, s'il n'y a pas de construction adjacente, alignement parallèle à la voirie, zone de recul inexistante ou occupée par un petit jardin.

⇒ Toitures :

Toiture double pente (tuiles ou ardoises) majoritaire.

⇒ Matériaux façade :

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

⇒ Baies et ouvertures :

- ▶ Rythme de fenêtres plus souvent vertical ;
- ▶ Rez-de-chaussée : vitrines commerciales.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 1 - avenue des Combattants



Photo 2 - boulevard Martin



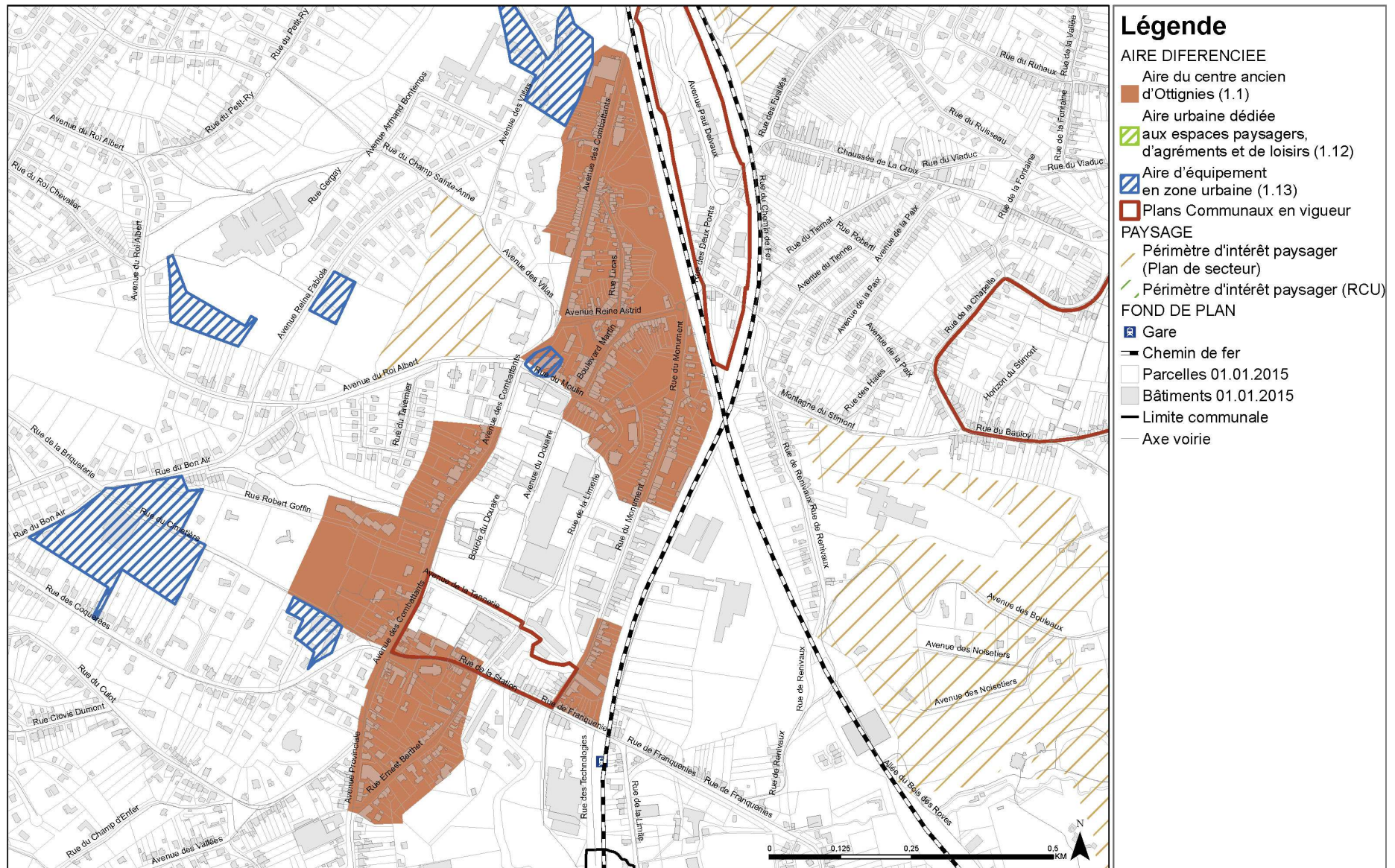
Photo 3 - avenue du Douaire

OPTIONS URBANISTIQUES

- ▶ Affirmer le caractère urbain du centre d'Ottignies (vallée de La Dyle) ;
- ▶ Densifier le bâti aux abords de la gare ;
- ▶ Préserver l'harmonie dans la diversité présente dans l'aire sans pour autant renoncer à une architecture contemporaine. Celle-ci s'appuiera sur les caractéristiques du tissu urbain existant ;
- ▶ Implanter les constructions dans le prolongement du front de bâtisse existant ;
- ▶ Préserver la qualité des jardinets en zone de recul à rue ;
- ▶ Diversifier l'offre en logements ;
- ▶ Encourager la construction d'immeubles à « Haute Qualité Environnementale » ;
- ▶ Autoriser les ensembles à appartements de petite taille, s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti ;
- ▶ Prévoir des accès séparés aux logements pour les rez commerciaux ou de bureaux ;
- ▶ Favoriser et diversifier les activités qui augmentent l'attractivité du centre : localiser les équipements les plus importants près des centres, favoriser la diversité des commerces ;
- ▶ Favoriser la pratique des modes doux pour les déplacements.

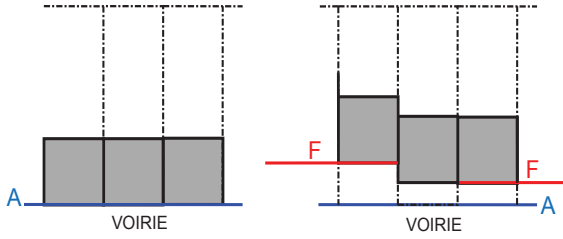
1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

CARTOGRAPHIE



1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
1 IMPLANTATION	
ALIGNEMENT ET REcul	
<p><u>Volume principal :</u> Sur une parcelle, le volume principal est implanté majoritairement en mitoyenneté :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Soit sur l'alignement ;▶ Soit sur front de bâtisse existant en recul de l'alignement. <p>Les volumes principaux sont parallèles à l'alignement. Pour les parcelles inférieures à 8 mètres, la mitoyenneté est obligatoire des deux côtés. En règle générale, un volume principal ne peut se trouver en retrait par rapport aux deux volumes principaux contigus.</p> <p><u>Volume secondaire :</u> L'implantation de volumes secondaires se fait en s'accolant obligatoirement au volume principal en façade arrière.</p> <p>L'implantation des volumes secondaires en façade avant est autorisée uniquement lorsque ces volumes sont réalisés dans le cadre de perspectives urbanistiques d'ensemble et contribuent à la qualité et à l'animation de l'espace-rue.</p> <p><u>Volume annexe :</u> Les volumes annexes suivants sont autorisés en zone de cours et jardin avec un maximum de 15 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Abri à poubelle ;▶ Abri de jardin ;▶ Abri à vélo ;▶ Abri pour animaux. <p>Les volumes annexes sont interdits dans les zones de recul avant.</p>	 <p>A = Alignement F = Front de bâtisse</p> <p><u>La marge de recul avant est imposée :</u> Lors d'un projet de construction ou de reconstruction présentant un gabarit supérieur de 1 niveau ou plus par rapport au bâtiment existant et/ou aux bâtiments sur les parcelles contiguës, une marge de recul avant peut être imposée pour conserver ou renforcer le caractère ouvert de l'espace-rue au droit de projets de grands gabarits.</p>

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

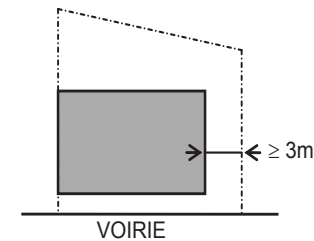
Recul latéral et arrière :

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

Le recul de tout volume par rapport à la limite arrière de la **parcelle** doit être au minimum égal à la hauteur sous **corniche du volume concerné**.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes secondaires et annexes d'un seul niveau, qui peuvent se situer sur limites parcellaires latérales et arrière lorsque l'urbanisation de l'îlot autorise des constructions au rez sur toute la profondeur de **l'îlot**.

La marge de recul latérale :



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

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

PROFONDEUR DES CONTRUCTIONS

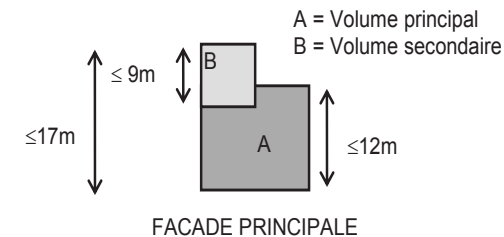
Volume principal :

- ▶ La profondeur de bâtisse totale est comprise **entre 8 et 17 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 9 mètres ;
- ▶ Le volume secondaire doit permettre le recul arrière minimum égal avec la hauteur sous corniche.

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



1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

<p><u>En cas de démolition /reconstruction:</u> Si la profondeur existante n'est pas conforme au présent règlement, les volumes après reconstruction doivent être conformes au présent règlement.</p>	
G A R A G E S	
<p>Pour les maisons unifamiliales, le garage peut être situé de plain-pied avec le domaine public.</p> <p>Pour les immeubles collectifs, tous les emplacements de parking (garages) sont situés en sous-sol.</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</p> <p>Lorsque les entrées de garages sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, elles se situent au niveau de la voirie publique ou 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 présente 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 d'accès 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> <p>Pour les terrains jouxtant la Dyle, les emplacements de parking sont autorisés en intérieur d'îlot, pour autant que leur aménagement n'excède pas un maximum de 50 % de surface non perméable de l'emprise totale de la parcelle, et qu'ils soient recouverts d'une toiture plate recouverte de végétation, de sorte à éviter les vues sur les voitures depuis les étages des bâtiments voisins.</p>

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS	

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

Volume principal :

Hauteur sous corniche :

- ▶ Un minimum de 7,50 mètres et un maximum de 9 mètres ;
- ▶ Gabarit entre R + 1 + Toiture et R + 2 + Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres).

La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder 1,50 mètre.

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.

Volume secondaire :

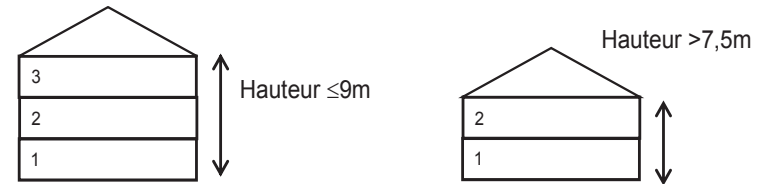
La hauteur maximale sous gouttière du volume secondaire est limitée à 2 niveaux sous toiture.

Volume annexe :

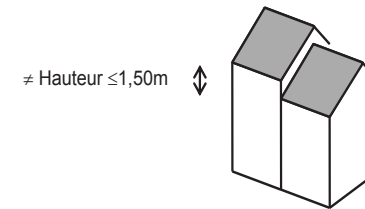
La hauteur maximale sous gouttière du volume annexe est limitée à 2,70 mètres. Un seul niveau est autorisé.

Volumes isolés pour l'équipement urbain :

Des volumes de faible hauteur pour l'équipement urbain peuvent être autorisés à des gabarits inférieurs à la hauteur minimale prescrite.



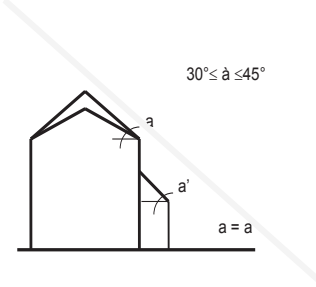
Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 3 mètres, le nouveau volume à construire adoptera une hauteur participant à l'homogénéité des gabarits à l'échelle de la rue.



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.

Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
3 TOITURES	
VOLUMETRIE	
<p><i>Volume principal :</i> 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 à la voirie.</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>Le débordement de toiture est interdit sur les pignons. En pied de toiture à versant(s), un débordement de toiture est autorisé pour des raisons énergétiques de protection solaire. Il doit toutefois être en cohérence avec les constructions voisines et ne pas déborder trop au-dessus du domaine public afin de ne pas assombrir la voirie.</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, 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>L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus lorsque la pente de ceux-ci est conforme.</p>  <p>La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.</p>

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

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.

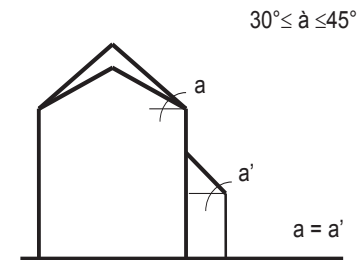
Les toitures plates et assimilées (10 % maximum) sont autorisées pour autant qu'elles ne soient pas visibles du domaine public et que la hauteur sous corniche ne dépasse pas la hauteur correspondant à un niveau de rez-de-chaussée.

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

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

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.

L'inclinaison des toitures des volumes annexes est de préférence identique à celle des volumes principaux lorsque la pente de ceux-ci est conforme.

Une fenêtre de toiture ou un ensemble de fenêtres de toiture accolées ne répond pas à la notion de verrière intégrée dans une toiture.

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

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 ;▶ L'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte foncée ;▶ Le zinc pré-patiné ;▶ Les éléments métalliques ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant. <p>Pour les verrières, seuls les vitrages en verre sont autorisés et ce, pour des raisons de comportement dans le temps.</p> <p><u>Toiture en plate :</u></p> <p>Le revêtement final des toitures plates et assimilées doit être soigné de manière à proposer une vue agréable depuis les étages supérieurs.</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 végétalisée ;▶ Le gravier roulé, le bois, les revêtements de terrasses, dans les limites décrites ci-après. <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 sont autorisés à concurrence de maximum 50 % de la superficie totale du toit plat, le solde étant constitué de parties végétalisées.</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. Les capteurs solaires sont autorisés sur tous les types de toitures, dans le respect de la volumétrie et de l'esthétique générale.</p> <p>Les toitures plates de moins de 100 m² revêtues d'une étanchéité de type asphaltique ou similaire doivent présenter une finition supérieure améliorant leur qualité visuelle au sein d'un environnement urbain et réduisant l'émissivité nocturne des surfaces sombres (par exemple couche végétale, couche de gravier roulé, autres matériaux permettant d'assurer ces deux fonctions).</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. 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>

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
4 FACADES	
ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION	
<p>Dans les nouveaux projets développés sur des parcelles larges ou un ensemble de parcelles attenantes en milieu urbain, il est demandé de maintenir l'apparence du parcellaire traditionnel en centre-ville.</p> <p>À cet effet, la composition de la façade ou des volumes veillera à créer des unités visuelles de l'ordre de 7 à 12 mètres de largeur.</p> <p>Pour les bâtiments neufs, la composition de la façade participera 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 10cm) ;▶ 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>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>	<p>Une attention particulière est apportée au respect du Code civil, en matière de vue directe et oblique au départ de ces balcons et terrasses. Les dispositifs éventuels d'écran ou brise vue doivent obligatoirement être intégrés à la composition architecturale de la façade concernée.</p>

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

M A T E R I A U X

Volume principale et volume secondaire :

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

Les matériaux principaux de parement de façade sont :

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

En complément les matériaux suivants sont admis :

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

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

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

Pour des critères de performance énergétique ou sonore, d'autres matériaux sont admis pour autant que cela soit justifié par une note argumentant la solution architecturale. Ils devront être constitués de matériaux qui s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet.

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

La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée.

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

Les couleurs :

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

Les enduits :

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

Volume annexe :

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

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

La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée.

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

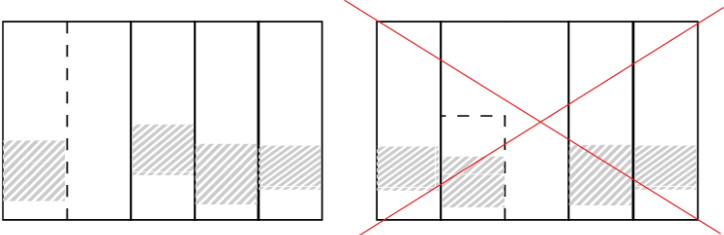
1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

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

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p data-bbox="203 387 349 408">MATERIAUX</p> <p data-bbox="241 448 629 469">Les menuiseries des portes et fenêtres :</p> <ul data-bbox="304 480 1075 703" style="list-style-type: none"><li data-bbox="304 480 1075 560">▶ 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="304 568 1075 616">▶ Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé ou doré sont exclus ;<li data-bbox="304 624 1075 703">▶ 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="241 743 1075 911">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>	

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

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

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

CLOTURE	
<p>Implantation Aux limites latérales et arrières, les clôtures sont autorisées et sont établies à mitoyenneté. Le recours à des haies d'essences régionales en séparation entre jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible. Les clôtures sont réalisées soit en treillis, soit en mur de clôture, soit accompagnée d'une haie. Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.</p> <p>Gabarit La hauteur des murs de clôture séparatifs est de 2 mètres maximum. Les murs de clôtures existants supérieurs à cette hauteur peuvent être maintenus. La hauteur des clôtures de treillis de fil est de 1,5 mètre maximum.</p> <p>Les matériaux Les matériaux sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement de façade.</p> <p>À cela on peut ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le fil de fer, le treillis plastifié en complément d'une haie d'espèces indigènes ;▶ Le panneau de bois de teinte naturelle ou d'une nuance de couleur qui s'harmonise avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière ;▶ Les parois minces en gabion de pierre qui s'harmonise avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière ;▶ Les panneaux châtaigniers ou noisetiers tressés horizontalement qui s'harmonisent avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière.	<p>La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. 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>

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
7 ZONE DE REcul	
QUALITE	
<p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble de la rue et respecter le caractère urbain de celle-ci.</p> <p>Maintien de la végétation existante : Les documents formant demandes de permis d'urbanisme seront très précis sur le repérage et la description des végétations existantes en zone de recul 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, chemins d'accès, etc.) ne peut pas dépasser 50 % 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. <p>En cas de transformation du bâtiment existant : Si la surface minéralisée de la zone est supérieure au taux ci-dessus, le projet doit s'efforcer de réduire la proportion minéralisée.</p> <p>Lorsque la zone de recul est inférieure à 3 mètres, si elle 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 types treillis ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de muret bas et/ou de ferronneries ouvertes. Un portail est autorisé. Il est limité à la largeur requise pour le passage d'un véhicule.</p>	

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
8 STATIONNEMENT	
STATIONNEMENT VOITURE	
<p>Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés, est fixé comme suit pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Nombre d'emplacements par logement : 1 ▶ Nombre d'emplacements par 40 m² de bureau : 1 ▶ Nombre d'emplacements par 25 m² de surface commerciale nette de commerce : 1 <p>Lors des transformations de bâtiment entraînant des changements d'affectation ou de répartition des logements, le projet final doit respecter les ratios exprimés ci-avant.</p> <p>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 aménageant plus d'un emplacement de parking, mais n'atteignant pas le nombre imposé ci-dessus, les places défectives peuvent être compensées par 4 emplacements pour vélo par place manquante.</p> <p>Pour un projet mixte associant logement et commerce ou bureau, une dérogation à ces quotas peut être demandée si le développeur propose des solutions durables sur le partage tant des places (variabilité des horaires) que des véhicules.</p>	

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

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.

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.

Lorsque la profondeur de la zone de recul à rue est **inférieure à 6 mètres**, tout stationnement des véhicules automobiles y est interdit.

STATIONNEMENT VELO

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

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

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

- ▶ Par logement ≤ 100 m² brut : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ;
- ▶ Par logement > 100 m² brut : 1 par chambre, avec un minimum de 2.

Pour le personnel :

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

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

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

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

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.

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

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

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

1.1 Aire du Centre ancien d'Ottignies

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

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