

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

1.5 AIRE À CARACTÈRE RURAL

1.51 AIRE A CARACTERE RURAL DE CEROUX

1.52 AIRE A CARACTERE RURAL DU PUIITS, DE PINCHART ET DE ROFESSART

1.53 AIRE A CARACTERE RURAL VILLAGEOISE DE FERRIERES.

1.5 Aire à caractère rural

1.5 Aire à caractère rural

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Cette aire à caractère rural regroupe les anciens hameaux de la ville.

Le plus grand est celui de Cérroux. Il constitue une sous-aire à lui seul (1.51) et se structure le long de la rue Grand'Rue et de la Place Communale. Un périmètre RGSBR recouvre la grande majorité du hameau. Les autres hameaux du Puits, de Pinchart et de Rofessart sont regroupés dans une même sous-aire 1.52. Le hameau rural de Ferrières a, quant à lui, fait l'objet d'un PCA récent et est développé dans l'aire 1.53.

Le hameau de Cérroux est le plus urbanisé. On y retrouve beaucoup de maisons rurales, des exploitations agricoles anciennes, mais aussi quelques maisons « de ville ». Dans les autres hameaux, on peut également noter aussi la présence de bâtiments liés à l'activité agricole. Certaines fermes sont d'une très grande qualité patrimoniale.

CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

➤ Typologie :

La prédominance d'un tissu urbain discontinu. Toutefois, on constate également la présence d'îlots plus denses avec des bâtiments mitoyens.

➤ Gabarits :

Le gabarit prédominant est de R + 1/2 + T à R + 1 + T.

➤ Implantation :

Implantation parallèle ou perpendiculaire à la voirie des constructions.

➤ Toitures :

Toiture double pente (tuiles ou type ardoise) majoritaire.

➤ Matériaux façade :

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

➤ Baies et ouvertures :

Rythme de fenêtres vertical dominant.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 19 - rue Grand'Rue Cérroux Mousty



Photo 20 - rue de Ferrières



Photo 21 - rue de l'Étang Pinchart

OPTIONS URBANISTIQUES

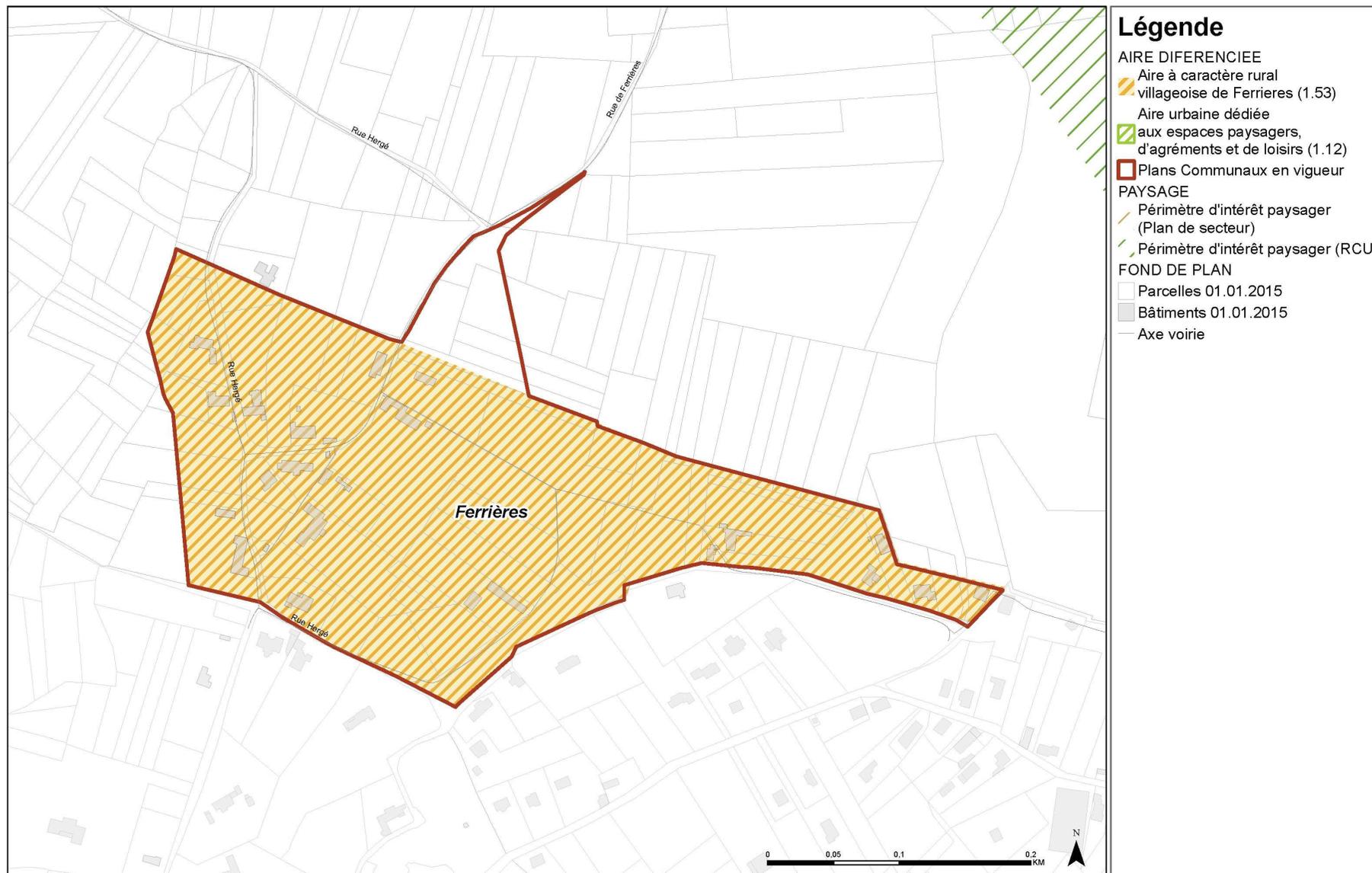
- ▶ Rechercher la bonne intégration des bâtiments : teinte des matériaux et volumes permettant une harmonie avec le bâti traditionnel existant, utilisation d'une végétation variée, constituée d'essences indigènes ;
- ▶ Lutter contre ou, le cas échéant, masquer les éléments pouvant porter atteinte au paysage ;
- ▶ Préserver les ouvertures paysagères ;
- ▶ Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations, rencontres, jeux et détente) ;
- ▶ Une attention toute particulière devra être portée au style architectural, à l'implantation ainsi qu'aux gabarits des bâtiments qui y sont présents (essentiellement des maisons d'habitation individuelle ou, éventuellement, groupées) ;
- ▶ L'implantation d'infrastructures techniques trop visibles, telles que les antennes GSM ou des éoliennes, est interdite dans les zones aux qualités paysagères remarquables ;
- ▶ Mettre en œuvre une urbanisation afin d'optimiser le cadre de vie : diversité dans le découpage parcellaire, diversité dans les implantations, recherche d'une architecture.



Photo 22 - rue Alfred Haulotte à Rofessart

1.5 Aire à caractère rural

CARTOGRAPHIE

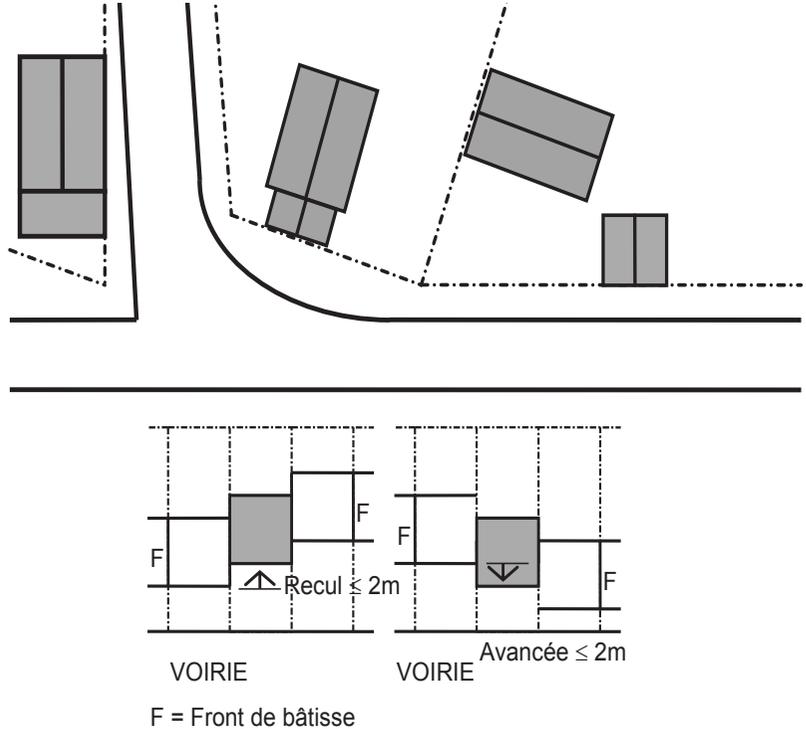


1.53 AIRE A CARACTERE RURAL VILLAGEOISE DE FERRIERES

1.5 Aire à caractère rural

LES PRESCRIPTIONS

1.53 AIRE A CARACTERE RURAL VILLAGEOISE DE FERRIERES

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
1 IMPLANTATION	
ALIGNEMENT ET REcul	
<p><u>Volume principal :</u> Sur une parcelle, le volume principal à l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire accolé à son pignon, est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Soit sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci ; ▶ Soit sur une limite parcellaire latérale, avec un volume secondaire implanté sur l'alignement et éventuellement distinct du volume principal. Dans ce cas, le volume secondaire sera implanté de manière à ne pas masquer le volume principal. <p><u>Règles particulières :</u> S'il existe un front de bâtisse en recul, le volume principal est implanté dans le prolongement de celui-ci. Le volume principal peut également être implanté avec une marge d'avancée ou de recul de 2 mètres maximum par rapport au front de bâtisse existant en vue d'assurer l'intégration avec les constructions voisines.</p> <p>Le plan du volume principal s'inscrit dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2.</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.</p> <p>Des petits jeux de volumes à toit plat à l'avant du volume principal sont tolérés.</p> <p><u>Volume secondaire :</u> Les volumes secondaires jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.</p>	 <p>La Ville peut imposer la clôture à front de voirie suivant les dispositions qu'elle détermine.</p>

1.5 Aire à caractère rural

Volume annexe :

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

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

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

Recul latéral et arrière :

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

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

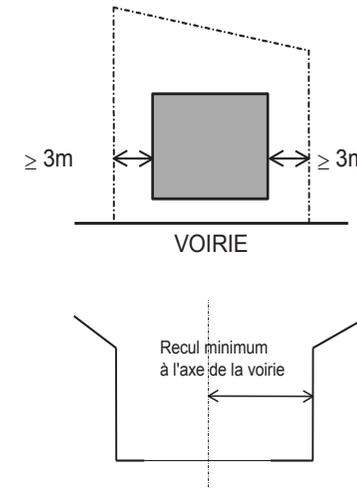
Pour les rues reprises ci-dessous, le volume principal est implanté comme dans la règle générale à une distance minimale de l'axe de la voirie déterminée ci-après et à une distance maximale établie en fonction de la continuité du tissu bâti environnant. Dans ce cas, l'implantation du volume principal se fait soit parallèlement à l'alignement, soit perpendiculairement à une limite latérale oblique :

- ▶ rue du Puits - 8 mètres

La marge de recul avant est imposée :

Lors d'un projet de construction ou de reconstruction présentant un gabarit supérieur de un 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.

La marge de recul latérale :



1.5 Aire à caractère rural

PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

Volume principal :

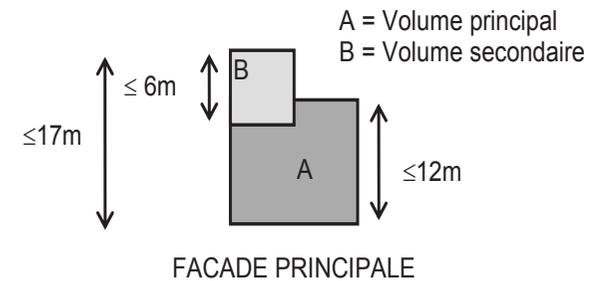
- ▶ Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2 ;
- ▶ La profondeur de bâtisse totale est comprise entre 8 et 17 mètres à compter de l'alignement ou du front de bâtisse existant ;
- ▶ La profondeur du volume principal est 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 7 mètres.
- ▶ L'ensemble de la profondeur du volume principal et secondaire doit rester dans la zone maximum de bâtisse.
- ▶ Le volume secondaire doit permettre le recul arrière minimum égal avec la hauteur sous corniche.

En cas de démolition /reconstruction :

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



1.5 Aire à caractère rural

GARAGES

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

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

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

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.

Il est autorisé un seul accès de garage pour les immeubles collectifs à front de voirie.

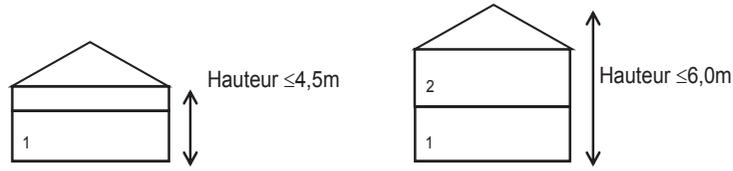
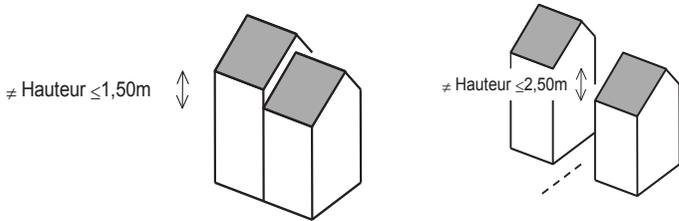
Lorsque les entrées de garages sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, elles se situeront au niveau du terrain naturel avec une tolérance de 30 cm, sous réserve du respect des pentes autorisées ci-après.

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.

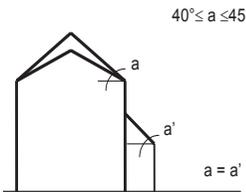
Pour éviter les risques d'inondation des sous-sols, les pentes descendantes depuis la voirie sont à éviter.

1.5 Aire à caractère rural

1.53 AIRE A CARACTERE RURAL VILLAGEOISE DE FERRIERES

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<h2 data-bbox="192 330 1106 363">2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS</h2> <p data-bbox="219 408 403 432"><u>Volume principal :</u></p> <p data-bbox="219 442 454 466">Hauteur sous corniche :</p> <ul data-bbox="309 475 1070 560" style="list-style-type: none">▶ Un minimum de 4,50 mètres et un maximum de 6,0 mètres ;▶ Gabarit entre R + 1 ou 2 + Toiture et R + 1 + Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres). <p data-bbox="219 598 1070 689">La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder 1,50 mètre lorsqu'ils sont mitoyens et 2,50 mètres dans les autres cas.</p> <p data-bbox="219 732 1070 793">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 data-bbox="219 935 421 959"><u>Volume secondaire :</u></p> <p data-bbox="219 968 1028 1029">La hauteur maximale sous corniche du volume secondaire est inférieure au volume principal avec une différence de 20 %.</p> <p data-bbox="219 1112 387 1136"><u>Volume annexe :</u></p> <p data-bbox="219 1145 1050 1206">La hauteur maximale sous corniche du volume annexe est limitée à 3 mètres. Un seul niveau est autorisé.</p> <p data-bbox="219 1281 611 1305"><u>Volume isolé pour l'équipement urbain :</u></p> <p data-bbox="219 1315 1055 1375">Des volumes de faible hauteur pour l'équipement urbain peuvent être autorisés à des gabarits inférieurs à la hauteur minimale prescrite.</p>	 <p data-bbox="1115 700 2024 794">Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 3 mètres le nouveau volume à construire adoptera une hauteur participant à l'homogénéité des gabarits à l'échelle de la rue.</p>  <p data-bbox="1115 1083 2024 1169">La hauteur sous corniche des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, colombier, annexe pour outils, serre, volière ou rucher, doit respecter les règles de la réglementation wallonne en vigueur.</p> <p data-bbox="1115 1201 2024 1257">Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.</p>

1.5 Aire à caractère rural

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
3 TOITURES	
VOLUMETRIE	
<p><u>Volume principal :</u></p> <p>La toiture présente deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente de deux versants est comprise entre 40 et 45 degrés.</p> <p>Les volumes à un seul versant pourront avoir une pente entre 30 et 45 degrés, pour autant que la toiture connexe ne soit pas orientée dans l'autre sens.</p> <p>Pour les toitures présentant des verrières intégrées, une pente de toiture inférieure à 30 degrés peut-être autorisée.</p> <p>Les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voiries peuvent avoir une toiture à 3 pentes, tronquée, cintrée ou plate, pour autant que la nouvelle toiture s'articule aux toitures voisines.</p> <p>Lors d'une transformation d'un bâtiment existant, il est autorisé de conserver les caractéristiques initiales de ce bâtiment, pour autant qu'il soit démontré l'intérêt patrimonial.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.</p> <p>Lors de la construction d'un nouveau bâtiment proposant des débordements de toitures importants, la production d'une note démontrera que la solution architecturale proposée répond à des critères de performance énergétique très exigeants et constitue un juste compromis entre la règle générale, l'intégration dans le tissu bâti existant, et le projet à très haute performance énergétique.</p>	 <p>La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.</p>

1.5 Aire à caractère rural

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 de petites dimensions sont autorisées pour autant qu'elles servent d'articulation entre différents volumes.

Volume annexe :

Le volume annexe doit avoir une toiture en pente de deux versants droits de même inclinaison.

1.5 Aire à caractère rural

MATERIAUX

Toiture en pente :

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

- ▶ La tuile rouge ou de teinte foncée et mate;
- ▶ L'ardoise naturelle;
- ▶ L'ardoise artificielle de teinte foncée.

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

Toiture plate :

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

- ▶ La membrane asphaltique ou synthétique ;
- ▶ Le zinc pré-patiné ;
- ▶ Les éléments métalliques, naturels ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant ;
- ▶ De préférence, la toiture végétalisée.

En cas de recours à une toiture plate qui est supérieure à 100 m², le toit sera végétalisé de manière intensive ou extensive.

Lorsque des toitures plates sont aménagées en toitures-jardins, des revêtements de type terrasse en bois ou en dalles seront autorisés à concurrence de maximum 50 % de la superficie totale du toit plat.

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

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

1.5 Aire à caractère rural

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p>4 FACADES</p>	
<p>ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION</p>	
<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 participera à l'animation, à la qualité de l'espace rue. Cet échange entre la façade et la rue se doit d'être équilibré et cohérent.</p> <p>Lors d'une transformation, l'unité des façades existantes doit être conservée.</p> <p>Pour les voiries piétonnes, le dégagement sous les balcons et loggias doit être de 4,50 mètres minimum.</p>	
<p>MATERIAUX</p>	
<p><i>Volume principal et volume secondaire :</i></p> <p>La nature des matériaux et leur teinte sont choisies parmi les matériaux ci-après et de manière à s'intégrer dans l'environnement.</p> <p>Les matériaux principaux de parement de façade sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche, ocre clair ou gris clair. le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis de bâtir ; ▶ La brique non nuancée de teinte foncée à dominante rouge-brun à joint gris ou gris-ocre ; ▶ L'enduit lissé de teinte blanche, ocre clair ou gris clair. <p>En complément, les matériaux suivants sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les bardages en bois naturel ou grisé, en ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris clair, moyen ou rosée, en tuiles de texture mate ou en zinc pré-patiné ; ▶ La pierre de taille. 	<p>En cas d'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>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.</p>

1.5 Aire à caractère rural

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 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.

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 toiture, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet.

Les couleurs :

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

Les enduits :

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

Volume annexe :

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

Pour les volumes annexes, le revêtement en bois peut être considéré comme matériau principal et non uniquement comme matériau complémentaire.

1.5 Aire à caractère rural

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>Le volume principal comporte des baies à chaque niveau sur les murs gouttereaux.</p> <p>Axe de composition :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les baies et ouvertures sont caractérisées en fonction de l'orientation du bâtiment afin de s'intégrer au mieux dans une conception environnementale du projet, notamment en tirant parti au maximum des apports en énergie solaire ;▶ Toutefois, le long des deux voiries principales desservant le hameau, l'ensemble des baies des façades à rue et visibles de la rue sont caractérisées par une dominante verticale totalisant une superficie inférieure à celle des parties pleines des élévations. 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 ;▶ 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'incendies.</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.</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 ;	<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>

1.5 Aire à caractère rural

- ▶ 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.

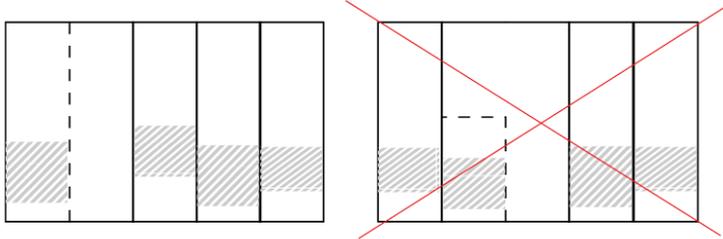
MATERIAUX

Les menuiseries des portes et fenêtres :

- ▶ Les fenêtres sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture ;
- ▶ Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé ou doré sont exclus ;
- ▶ La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on peut utiliser un vitrage similaire au vitrage existant.

Les orifices de sortie des chaudières murales de type « à ventouse » ou d'autres sources de production de chaleur ne sont pas autorisés sur le domaine public en-dessous du niveau du plancher du 1er étage. Ils devront par ailleurs obligatoirement respecter les normes de placement en vigueur dans le secteur des installations de production de chaleur, en particulier vis-à-vis des baies de fenêtres en façade et en toiture, ainsi que vis-à-vis des parcelles voisines.

1.5 Aire à caractère rural

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
6 ABORDS, COURS ET JARDINS	
QUALITE	
<p>Divisions parcellaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. ▶ Lors de la division d'une parcelle relativement grande, ou la redivision d'un ensemble de parcelles contiguës, pour le développement d'un projet de plusieurs lots, l'orientation générale du parcellaire bâti peut se faire de manière moins régulière afin d'assurer une implantation du bâti visant à tirer profit des caractéristiques climatiques et à favoriser la réalisation de constructions très performantes d'un point de vue énergétique (mitoyenneté des constructions d'un ou des deux côtés, reculs latéraux dissymétriques pour ensoleillement, protection contre vents ou pluies dominantes, limites parcellaires latérales obliques par rapport à la voirie et aménagements éventuels ponctuels de la voirie pour faciliter la transition, etc.). Cela doit toutefois se faire en cohérence avec le tissu urbanisé existant, de sorte à assurer l'intégration des nouvelles constructions au sein du quartier concerné. <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"> • 75 % lorsque la parcelle a une superficie inférieure à 100 m² ; • 65 % lorsque la parcelle a une superficie comprise entre 100 et 200 m². • 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 200 m². 	<p><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>

1.5 Aire à caractère rural

<p>En cas de transformation de volume existant : Si la surface minéralisée de la zone est supérieure au taux ci-dessus, le projet doit s'efforcer de réduire la proportion minéralisée pour se rapprocher de ces valeurs.</p>	
<p>CLOTURE</p> <p>Implantation : Aux limites latérales et arrière, les clôtures sont autorisées et sont établies à mitoyenneté. Les clôtures sont réalisées soit en treillis, soit en mur de clôture, soit accompagnée d'une haie.</p> <p>Les haies devront comprendre plusieurs espèces. Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.</p> <p>Gabarit : La hauteur des murs séparatifs, de clôtures, de treillis de fil est de 1,8 mètre maximum. Les murs de clôtures existants supérieurs à cette hauteur peuvent être maintenus.</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 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> <p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble de la rue et respecter le caractère urbain de l'aire.</p>

1.5 Aire à caractère rural

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 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 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 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 treillis ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de murets bas et/ou de haies.</p> <p>Un portail est autorisé. Il est limité à la largeur requise pour le passage de 2 véhicules.</p>	

1.5 Aire à caractère rural

1.53 AIRE A CARACTERE RURAL VILLAGEOISE DE FERRIERES

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p>8 STATIONNEMENT</p>	
<p>STATIONNEMENT VOITURE</p>	
<p>Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doit être aménagé 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>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>Pour un projet mixte associant logement et commerce ou bureau, une dérogation sur ces quotas peut être demandée si le développeur propose des solutions durables sur le partage tant des places (variabilité des horaires) que des véhicules.</p> <p>Les zones de recul à rue devant les maisons ne pourront jamais être occupées par le stationnement à concurrence de plus de 50 % de leur largeur, ni de leur surface.</p> <p>L'accès à l'aire de stationnement sera limité en largeur, de sorte à disposer en limite à rue de clôtures en ferronnerie ou en murets délimitant des petits jardinets, éventuellement ceints par des haies d'essences régionales, dont la hauteur sera limitée en-dessous de 1,50 mètres et dont la taille régulière devra être opérée par le riverain.</p> <p>Lorsque la profondeur de la zone de recul à rue est inférieure à 6 mètres, tout stationnement des véhicules automobiles est interdit.</p>	

1.5 Aire à caractère rural

STATIONNEMENT VELO	
<p>Dans les projets de nouveaux logements et de bureaux, les locaux pour vélos devront obligatoirement être aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment et directement accessibles depuis les entrées d'immeubles.</p> <p>Les emplacements de parcage des vélos devront figurer dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>Le nombre minimum de places privées pour vélos qui doit être aménagé par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés, est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 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. <p>Pour le personnel :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Par 75 m² de bureau : 1 ;▶ Par 40 m² 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 fera sur base des chiffres recommandés par les organismes compétents, pour permettre l'usage quotidien aisé des vélos par chacun des occupants de l'immeuble.</p>