

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

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

1.10 AIRE DES QUARTIERS ALTERNATIFS ET D'HABITAT LEGER

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Le concept de « quartier d'habitat expérimental » est obtenu en 1985 par le quartier dit de « La Baraque » à Louvain-La-Neuve.

Le quartier de La Baraque est délimité par le boulevard de Wallonie au Nord, la Nationale 4 à l'Est, et l'avenue Georges Lemaître au Sud et à l'Ouest. Il comprend trois zones avec de l'habitat expérimental constitué de serres habitées, de roulotte sédentarisées, de maisons en terre-pailles, de bulles tridimensionnelles. Cela constitue l'habitat alternatif.

CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

➤ Typologie :

Tissu composé d'habitat léger, alternatif et/ou expérimental.

➤ Gabarits :

Le gabarit prédominant est REZ et parfois R + 1 + T.

➤ Implantation :

Implantation libre.

➤ Toitures :

Adaptée au contexte.

➤ Matériaux façade :

Matériaux divers et variés, à faible impact environnemental.

➤ Baies et ouvertures :

Baies et ouvertures diverses et variées.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Photo 5 - Le quartier de la Baraque à Louvain-La-Neuve

Habitat léger définition :

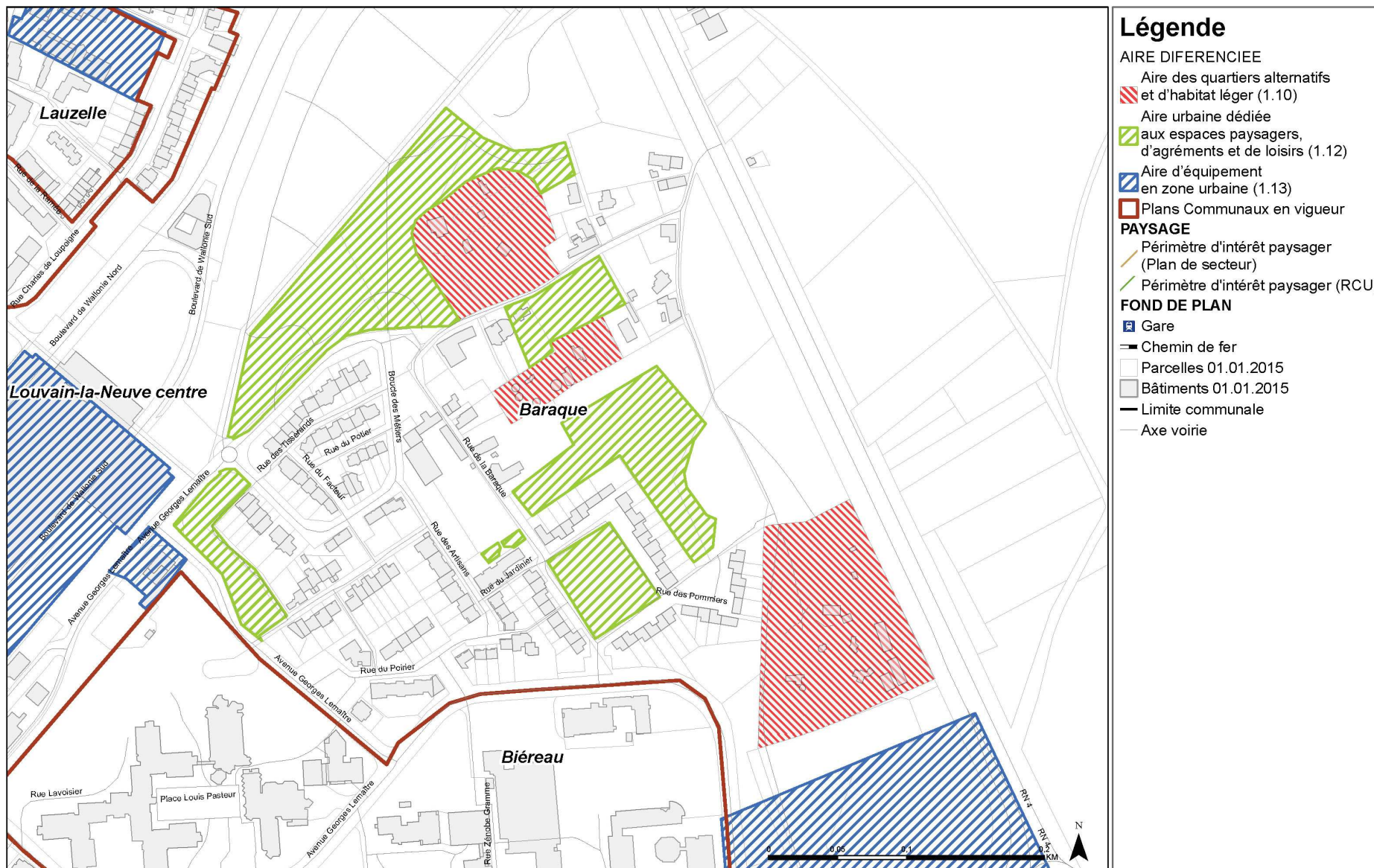
Par « habitat léger » nous entendons : les habitats aisément démontables, transportables et/ou réversibles voire évolutifs, dont le tonnage au mètre cube est bien plus faible que le logement traditionnel. Ses formes sont diversifiées : roulotte, caravanes, yourtes, chalets et autres constructions légères en bois, paille et terre crue, anciennes serres dômes. L'habitat alternatif à la Baraque se caractérise comme un projet d'auto-construction, au sein de zones d'habitat gérées collectivement, et qui s'intègre dans un environnement naturel destiné à rester prédominant.

OPTIONS URBANISTIQUES

- ▶ Réserver à l'habitat léger, alternatif et/ou expérimental ;
- ▶ La réappropriation du temps et de l'espace ;
- ▶ Favoriser la vie communautaire ;
- ▶ Assurer des faibles charges de fonctionnements ;
- ▶ Promouvoir une gestion collective ;
- ▶ Développer un Laboratoire des nouvelles pratiques urbaines ;
- ▶ Favoriser l'auto-construction.

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

CARTOGRAPHIE



1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

LES PRESCRIPTIONS

Remarque : Les prescriptions de l'aire 1.10 sont d'application au sein des 3 périmètres existants et reconnus sur le territoire communal au moment de l'adoption du présent RCU.

Lorsque, dans le cadre de nouveaux projets d'urbanisation d'une certaine taille, de nouveaux périmètres destinés à des habitats légers et/ou alternatifs seront déterminés au sein d'autres aires d'habitat du RCU, les prescriptions de l'aire 1.10 seront d'application aussi au sein de ces périmètres nouveaux autorisés par la Ville, en lieu et place des prescriptions de l'aire considérée.

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
1 IMPLANTATION	
ALIGNEMENT ET REcul	
<p>Sur une parcelle collective, il est implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Sans alignement prédéfini ; ▶ En respectant le relief du sol (éviter déblais remblais) ; ▶ En fonction des lignes de forces paysage ; ▶ En harmonie avec les habitats légers déjà implantés. <p>Les volumes construits, montés, assemblés sur place sont placés de manière à s'intégrer dans leur environnement bâti et végétal. Les éléments amenés sur place de type roulottes, wagons, mobilhomes ou caravanes résidentielles s'intègrent à l'environnement par un accompagnement végétal. La division de l'espace extérieur commun au moyen d'une clôture, d'un mur ou une haie est interdite. La création d'une intimité ou zone plus intime à proximité de l'unité d'habitation est autorisée pour autant qu'elle s'opère par des éléments végétaux et que son impact soit limité vis-à-vis des unités d'habitat voisines.</p> <p>La superficie au sol occupée par toute construction ou installation, communautaire ou non, ne peut dépasser 40 % de la surface de la parcelle.</p> <p>En cas de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment sur une parcelle où cette limite est dépassée, la superficie au sol occupée par les constructions peut être maintenue, mais pas augmentée.</p> <p>Les documents de demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation sont très précis au niveau des cotes du niveau de terrain naturel, du terrain modifié et de la construction ou de l'emplacement projeté.</p> <p>Reculs par rapport à la voirie interne</p> <p>Les constructions et installation sont implantées en recul de l'alignement des voiries avec une distance maximale de 10 mètres.</p>	<p>Par voirie interne, on considère les sentiers, chemins et accès carrossables permettant d'accéder aux unités d'habitat et accessibles au cheminement public. Ces éléments de voirie interne sont aussi la base de l'accessibilité des véhicules de secours à chaque unité d'habitat implantée au sein de la zone, ainsi que la base du tracé des conduites d'alimentation des unités en eau et en électricité.</p> <p>Le caractère public, semi-public ou privé de ces cheminements internes à la zone est défini en concertation entre les autorités communales, les services de secours, les régies et les habitants de la poche d'habitat alternatif considérée, préalablement à l'établissement des constructions ou des installations au sein de la zone.</p>

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS	
<p>Nouvelle construction :</p> <p>La profondeur maximale de chaque volume n'est pas limitée par le présent règlement, pour autant que les conditions de superficies maximales, de gabarit, d'éclairage et de salubrité soient respectées au niveau de l'ensemble des volumes du projet d'unité d'habitat.</p> <p><u>L'unité d'habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▶ La superficie totale au sol du volume principal, de ses volumes secondaires et de ses annexes éventuelles ne peut pas dépasser une superficie maximale de 100 m² par unité d'habitat. <p><u>Annexes :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le volume annexe est limité à 15 m². <p><u>Le volume communautaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le volume communautaire a une superficie maximale au sol de 150 m². <p>Construction existante :</p> <p><u>Transformation :</u></p> <p>La nouvelle partie respectera les règles des nouvelles constructions. En cas de situation existante non-conforme, les parties transformées doivent se rapprocher des dimensions fixées plus haut.</p> <p><u>En cas de démolition /reconstruction :</u></p> <p>Si la surface existante n'est pas conforme au présent règlement, les volumes après reconstruction doivent être conformes au présent règlement.</p> <p>Dans tous les cas, les normes d'éclairage naturel et de ventilation naturelle des locaux de ces constructions seront respectées.</p>	<p>Dans un souci d'intégrer un maximum de formes de mode d'habiter au sein des aires dédiées à l'habitat léger, alternatif et/ou expérimental, les fonctions propres à la qualité de logement salubre (salle d'eau, salle à manger, chambre) peuvent être aménagées dans des volumes distincts, éventuellement séparés les uns des autres.</p> <p>Dans ce contexte, l'accès à des équipements sanitaires individuels, partagés ou collectifs, en passant par l'extérieur est autorisé, qu'il s'agisse d'une unité d'habitat unifamiliale ou collective.</p>
STATIONNEMENT	
<p>Les zones de stationnement seront regroupées et situées en entrée de quartier ou à proximité des accès principaux à la zone de quartier alternatif depuis les voiries publiques proches du site. Ces zones sont aménagées en dehors du domaine public, sur terrain privé faisant partie du même ensemble que celui du quartier alternatif.</p>	

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS	
<p><u>Volume principal :</u> Hauteur sous corniche : 5,50 mètres maximum. Gabarit : Rez + 1 niveau partiellement engagé dans la toiture (niveau de +/- 3 mètres).</p> <p><u>Volume secondaire :</u> La hauteur est limitée à maximum 1 niveau sous toiture.</p> <p><u>Volume isolé :</u> Des volumes de faible hauteur pour l'équipement urbain, kiosque, galerie couverte, édicule technique des impétrants, pavillon, locaux collectifs pour vélos ou déchets ménagers,... sont autorisés, à des gabarits limités à 1 niveau sous toiture. Leur volumétrie et leurs matériaux sont en harmonie avec les bâtiments avoisinants et s'intègrent dans l'environnement existant.</p> <p><u>Volume communautaire :</u> Leur volumétrie et leurs matériaux sont en harmonie avec les bâtiments avoisinants et s'intègrent aux perspectives du quartier.</p>	<p>Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.</p>

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p>3 TOITURES</p>	
<p>VOLUMETRIE</p> <p><u>Volume principal :</u> Vu le caractère léger des habitations, toutes les pentes et formes de toitures sont autorisées.</p> <p><u>Volume secondaire :</u> Les volumes secondaires doivent s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale.</p> <p><u>Volume annexe :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Soit de pente identique à celle de la toiture principale ; ▶ Soit avec une toiture plate végétalisée. <p><u>Volume Communautaire:</u> Toutes les pentes et formes sont autorisées jusqu'à 100 m². Au-delà, la toiture végétalisée (plate ou assimilée (10 % maximum)) est de rigueur.</p>	<p>Les volumes communautaires pris en considération sous cette appellation sont les grands volumes ayant une destination s'apparentant à la notion d'équipement communautaire accessible au public (par exemple grande salle commune, salle de quartier, ou bâtiment relevant de l'équipement public, etc.).</p> <p>Les volumes plus petits liés aux fonctions d'habitation, même s'ils sont partagés par plusieurs unités d'habitat, sont traités selon les prescriptions des volumes principal, secondaire et annexe.</p>
<p>MATERIAUX</p> <p><u>Volume principal, secondaire et annexe :</u> Selon la pente et les exigences techniques découlant du projet imaginé par le constructeur, le revêtement asphaltique ou synthétique, le métal (zinc, acier, etc.), plaques de fibrociment, tuiles et ardoises ainsi que les toitures végétales sont autorisés. Le matériau sera adéquat de façon à assurer la pérennité de l'habitat. Les verrières, serres et capteurs solaires en toiture sont autorisés. Pour les verrières, seuls les vitrages en verre sont autorisés pour des raisons de comportement dans le temps.</p> <p><u>Volume communautaire :</u> Pour les toits en pente de moins de 100 m²:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte similaire à l'ardoise naturelle ; - Soit une tuile de terre cuite ou de béton, de teinte foncée ; - Soit le zinc pré-patiné foncé ; - Soit les éléments métalliques, naturels ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant. 	<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 relativement 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, etc.)</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 ou de faible pente 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 voisins ainsi que des bâtiments proches.</p>

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

Pour les toits plats :

Dans le cas d'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.

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
4 FACADES	
ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION	
<p><u>Volume principal, secondaire et annexe :</u> Étant donné la démarche d'auto-construction, de récupération et d'utilisation et le caractère léger de l'unité d'habitation, il n'y a pas de règles concernant la forme ou la hauteur des baies de fenêtre ou de porte.</p> <p>La surface nette éclairante d'une pièce de vie doit toutefois respecter les normes d'éclairage définies pour la salubrité des logements.</p> <p><u>Volume communautaire :</u> La composition des baies en façade est libre et doit répondre au programme de l'équipement particulier concerné, mais doit intégrer les composantes énergétiques liées aux diverses ouvertures tant en matière de gains solaires potentiels qu'en matière de protection contre les surchauffes. Il est cependant imposé de disposer des ouvertures significatives dans toutes les façades orientées vers l'espace public. Ces ouvertures doivent contribuer à la qualité de l'échange entre la façade et l'espace-rue, nécessaire à l'agrément des cheminements au sein de l'espace public.</p>	<p>Lors de l'implantation des fenêtres, il est tenu compte des facteurs susceptibles d'influencer les conditions intérieures des locaux (fenêtres situées le plus haut possible sans allèges vitrées, de sorte à influencer positivement la qualité de l'éclairage naturel et ne pas créer des conditions défavorables du point de vue thermique).</p> <p>Pour les volumes communautaires, 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. Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets des volumes communautaires ont de préférence une même texture et une même tonalité.</p> <p>Les volumes communautaires pris en considération sous cette appellation sont les grands volumes ayant une destination s'apparentant à la notion d'équipement communautaire accessible au public (par exemple grande salle commune, salle de quartier, ou bâtiment relevant de l'équipement public, etc.)</p> <p>Les volumes plus petits liés aux fonctions d'habitation, même s'ils sont partagés par plusieurs unités d'habitat, sont traités selon les prescriptions des volumes principal, secondaire et annexe.</p>

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

M A T É R I A U X	
<p><u>Volume principal et volume secondaire:</u> Étant donné la démarche d'auto-construction, de récupération et d'utilisation et le caractère léger de l'unité d'habitation, il n'y a pas de règles concernant les matériaux. Toutefois, la combinaison de matériaux doit veiller à structurer la composition architecturale des façades tout autant qu'à assurer l'intégration paysagère des façades en lien avec le tissu bâti et non bâti environnant. Les matériaux ayant le moins d'impact sur l'environnement sont privilégiés.</p> <p><u>Volume annexe :</u> Les matériaux de parement des volumes annexes sont similaires à ceux utilisés pour les volumes principaux.</p> <p><u>Volume communautaire :</u> Les matériaux de parement des volumes communautaires sont choisis selon les mêmes critères que ceux utilisés pour les volumes principaux.</p>	<p>La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.</p>

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

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	
Vu le caractère léger des constructions aucune disposition n'est prise en la matière.	
MATERIAUX	
<p>Étant donné la démarche d'auto-construction, de récupération et d'utilisation et le caractère léger de l'unité d'habitation, il n'y a pas de règles concernant les matériaux. Cependant, la combinaison de matériaux et/ou de teintes différentes doit veiller à structurer la composition architecturale des façades tout autant qu'à assurer l'intégration paysagère des volumes en lien avec le tissu bâti et non bâti environnant.</p> <p>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.</p> <p>Ils doivent par ailleurs obligatoirement respecter aussi 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>	<p>À ce titre, les recommandations suivantes sont formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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. <p>La vitrerie est 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>

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
6 ABORDS, COURS ET JARDINS	
<p>L'intégration paysagère des quartiers d'habitat alternatif et expérimental est imposée, à la fois par rapport aux voiries et cheminements publics à proximité du quartier et par rapport aux vues plus lointaines depuis les quartiers et bâtiments avoisinants.</p> <p>Une attention particulière est apportée à la propreté des abords. À cet effet, des volumes spécifiques sont aménagés pour assurer la gestion des déchets, l'entreposage temporaire des matériaux ou autres objets, le stationnement des vélos, etc.</p> <p>Autour des unités d'habitat, la perméabilité du sol sera conservée au maximum et assurée principalement par un couvert végétal.</p> <p>Les matériaux à utiliser pour les chemins piétons et accès carrossables sont composés de matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie.</p>	

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
7 ZONE DE RECU	
<p>Un ou plusieurs cheminement(s) principal(aux) d'accès aux différents volumes construits est (sont) aménagé(s) au sein du quartier, qui doi(ven)t être aisément identifiable(s) et accessible(s) au public (visiteurs, services de secours ou de police, habitants plus éloignés, etc.). Chaque unité d'habitat doit être reliée à ce(s) cheminement(s) principal(aux) de desserte du quartier.</p> <p>Les dispositions énoncées pour les abords, cours et jardins à l'article 6 ci-dessus sont également applicables pour l'aménagement des zones de recul avant.</p>	

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
8 STATIONNEMENT	
STATIONNEMENT VOITURE	
<p>Vu le caractère alternatif et ambitieux de cette aire alternative, le stationnement est impérativement localisé en périphérie du quartier alternatif, à l'intérieur de l'espace consacré à ce quartier.</p> <p>Le stationnement des véhicules des habitants et des visiteurs est localisé au sein de poches de parkings aménagées paysagèrement, qui sont situées à proximité des voiries automobiles d'accès au quartier et à proximité des cheminements piétonniers desservant le quartier au départ des voiries principales proches.</p> <p>Les voiries à l'intérieur des quartiers alternatifs sont essentiellement piétonnes et accessibles aux vélos.</p> <p>Afin de permettre la desserte et l'approvisionnement du quartier par des véhicules motorisés, une ou plusieurs petites surfaces d'arrêt et déchargement sont établies en bordure ou au sein du quartier alternatif, à l'endroit le plus adapté pour la bonne desserte de l'ensemble des entités. Le stationnement n'y est pas autorisé.</p> <p>Les garages sont interdits au sein des aires de quartier alternatif.</p> <p>Le nombre minimal d'emplacements de parcage pour automobile est établi comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Un emplacement par unité d'habitation ;▶ 25 % du total des emplacements pour les visiteurs (= 1 emplacement pour 4 unités d'habitation, avec un minimum de 2 places).	<p>À l'exception des cheminements destinés à l'accessibilité aux unités d'habitat et aux locaux communautaires par les véhicules de sécurité, les véhicules à moteurs ne sont pas autorisés à circuler au sein du quartier alternatif au-delà des aires de parking, sauf jusqu'à la zone de déchargement de matériaux ou de fournitures.</p>

1.10 Aire des quartiers alternatifs et d'habitat léger

<p>Pour les autres fonctions, le nombre d'emplacements de stationnement est déterminé par la Ville sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du programme, l'offre et les caractéristiques du stationnement à proximité, l'accessibilité en transports en commun et en modes doux, le type d'activités et les caractéristiques des activités, ainsi que le profil de mobilité des visiteurs ou des clients.</p> <p>L'aménagement des emplacements de stationnement fait appel à des solutions perméables et végétalisées (de type dalles engazonnées).</p> <p>L'aménagement des voies d'accès et de la zone de déchargement fait appel à des matériaux perméables.</p>	<p>Afin d'éviter les coulées de matériaux pierreux sur les voiries publiques proches du site, les matériaux perméables sont mis en œuvre dans des dispositifs assurant leur stabilité en cas de pluies et de mouvements de véhicules.</p>
<p>STATIONNEMENT VELO</p>	
<p>Le bâtiment communautaire pourra intégrer des places de stationnements pour les vélos privés</p> <p>Pour les visiteurs, des emplacements devront être prévues au niveau des aires de stationnement voiture en entrée de chaque zone.</p>	