

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

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

1.11 AIRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET NOUVEAUX QUARTIERS DURABLES

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Le concept de « quartier durable » n'est pas celui d'un quartier autonome : il n'a de sens qu'en s'inscrivant dans une Ville existante et qu'en rendant celle-ci globalement plus « durable ». En ce sens, un « quartier durable » cherche à s'inscrire de manière ambitieuse dans une série d'objectifs qui touchent à la fois la qualité écologique de son périmètre, son maillage social et sa soutenabilité économique.

Les projets d'aménagements de ces zones situées, dans le centre d'Ottignies, sur des terrains affectés autrefois à l'industrie ou à l'activité économique, et, au Nord de Louvain-la-Neuve, sur des terrains récemment ouverts à une urbanisation nouvelle relativement dense, devront intégrer des objectifs de développement durable et de réduction de l'empreinte écologique du projet. Ces objectifs s'appliquent à l'ensemble du quartier : espaces publics et espaces privés construits, qu'il s'agisse d'opérations groupées ou de lots libres de constructions.

CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

⇒ Typologie :

Tissu urbain dense.

⇒ Gabarits :

Sur base des expériences étrangères, les gabarits rencontrés dans ce type de quartiers durables varient entre R +3 + T et R +5 ou 6 + T.

⇒ Implantation :

Implantation libre, cherchant à maximiser les apports solaires gratuits et à offrir des espaces publics agréables et aérés.

⇒ Toitures :

Toitures variées (plates, inclinées, cintrées, autres) en fonction du contexte, des performances énergétiques, des orientations des constructions et des caractéristiques architecturales identitaires développées au sein de ces quartiers nouveaux.

⇒ Matériaux façade :

Matériaux variés en fonction du contexte, des performances énergétiques, des différentes occupations des bâtiments et des caractéristiques architecturales identitaires développées au sein de ces quartiers nouveaux.

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE OPTIONS URBANISTIQUES



Photo - 36 quartier Vauban



Photo 37 - quartier Ginko Bordeaux



Photo 38 - quartier Ginko Bordeaux

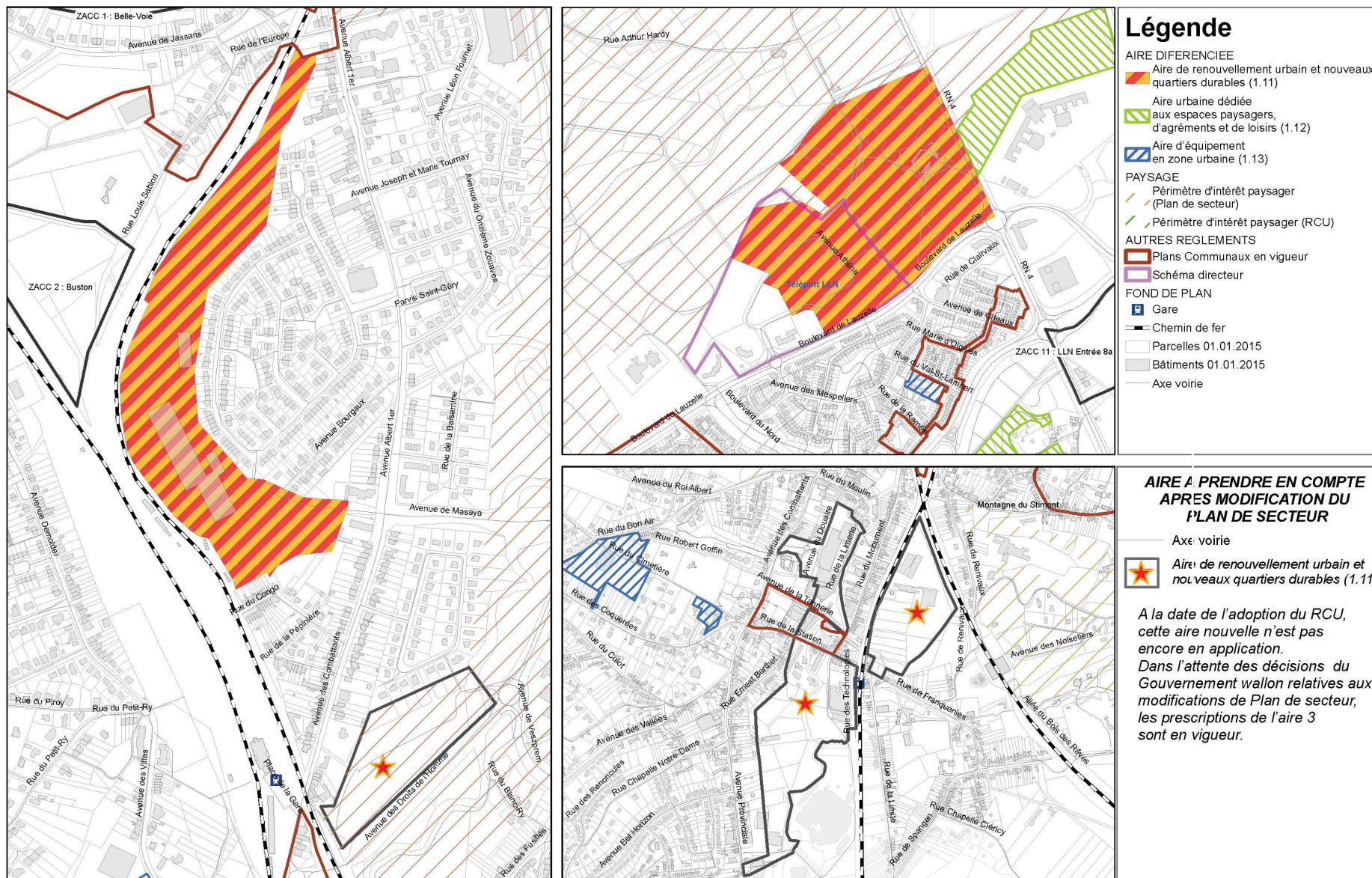
⇒ Baies et ouvertures :

Rythme de fenêtres plus souvent vertical, adapté au contexte, à l'orientation des façades, aux différentes occupations des bâtiments et aux caractéristiques architecturales identitaires développées au sein de ces nouveaux quartiers

- ▶ Implanter le nouveau quartier à proximité des deux pôles urbains bien desservis en commerces, services, écoles et équipements. (analyse dans un périmètre de 700 m) ;
- ▶ Favoriser la complémentarité des fonctions offertes par le lieu, de sorte à réduire les déplacements des habitants ;
- ▶ Valoriser au mieux le patrimoine architectural et naturel préexistant ;
- ▶ Favoriser des projets valorisant le grand paysage ;
- ▶ Développer de nouvelles formes urbaines créatives rapprochant les fonctions urbaines (habitat, travail, commerces, loisirs) ;
- ▶ Développer des programmes favorisant la diversité sociale et générationnelle ;
- ▶ Éviter et décourager l'usage de l'automobile pour les déplacements au sein du quartier, mais aussi vers le centre urbain proche ;
- ▶ Regrouper et mutualiser les emplacements de stationnement, en ouvrage et localisés en bordure des quartiers plutôt que dispersés au pied de chaque bâtiment ;
- ▶ Développer un réseau autonome pour les modes doux, de manière à favoriser la marche à pied et l'utilisation des modes doux pour tous les déplacements ;
- ▶ Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des nouvelles constructions ;
- ▶ Assurer une bonne gestion des eaux de pluie, de préférence au sein même du périmètre du quartier ;
- ▶ Favoriser les projets à faible consommation d'énergie et inciter à développer une gestion responsable des énergies ;
- ▶ Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et **production locale de celles-ci**

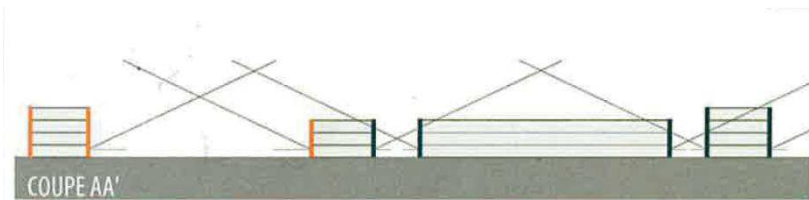
1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

CARTOGRAPHIE



1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p>Au sein de cette aire, les projets doivent justifier que, sur base des critères repris dans le « Référentiel Quartiers Durables » édité par le SPW-DGO4 dernière version, les critères minima à rencontrer pour inscrire le projet dans la démarche de quartier durable sont respectés.</p>	
1 IMPLANTATION	
<p>L'implantation du quartier veille à assurer aux logements et aux espaces publics un ensoleillement potentiel minimum, pour cela il s'agira de limiter les zones d'ombre. Il s'agit d'assurer à chacun des logements d'un projet, quelle que soit l'orientation du bâtiment, de disposer d'un ensoleillement minimum quotidien d'au moins une des pièces de séjour.</p>	<p>À titre exemplatif, une première méthode simple de vérification est reprise dans le Référentiel Quartiers Durables édité en 2014 par la Région Wallonne. Elle est basée sur le respect d'un angle non obstrué de 25 degrés, tracé à partir d'une ligne fictive horizontale qui part d'un point central de chaque façade, situé à 2 mètres du sol extérieur.</p>  <p>COUPE AA'</p> <p>FIGURE 1 SCHÉMA ANGLE NON OBSTRUÉ DE 25 DEGRÉS SOURCES : RÉFÉRENTIEL QUARTIERS DURABLES –SPW-2014</p>

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

LES BATIMENTS

L'implantation et l'organisation du bâti au sein de la parcelle seront propres à chaque projet. Elles tiendront compte des relations avec l'environnement bâti et paysager (vues sur le grand paysage, intimité, nuisances éventuelles) et de la répartition intérieure et extérieure des usages.

Par rapport aux limites séparatives :

Pour des raisons de réduction des **dépensements thermiques**, la **construction en mitoyenneté des logements est privilégiée**, au sein d'ensembles ou de rangées. Cette mitoyenneté des logements est organisée sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Par rapport aux nuisances urbaines :

Les nuisances sonores guideront également l'organisation du projet dès la conception du plan masse.

Cette recommandation est particulièrement valable pour les franges urbaines situées en bordure de la voie ferrée, ainsi que pour les parcelles proches des grands axes routiers.

Par rapport à la topographie des terrains :

Le niveau fini des terrains devra respecter le niveau naturel du terrain.

Les décaissements et remblais importants sont interdits sauf si leur réalisation participe à la qualité du projet global du quartier (buttes paysagères, insertion d'éléments techniques partiellement masqués par des déclivités intégrées dans l'aménagement d'ensemble, etc.).

Par rapport au climat, à la course du soleil :

Orienter si possible les bâtiments en fonction des vents et de leurs impacts

À cet effet, un diagnostic climatique du site (vent, pluie, ensoleillement) doit être réalisé préalablement à l'élaboration du plan masse.

Une note détaillant l'effet du plan masse proposé sur l'ambiance climatique du quartier doit être établie avec, en particulier :

La liste des endroits "stratégiques" en terme de maîtrise de l'inconfort climatique ;

- ▶ La liste des aménagements préventifs et correctifs proposés.

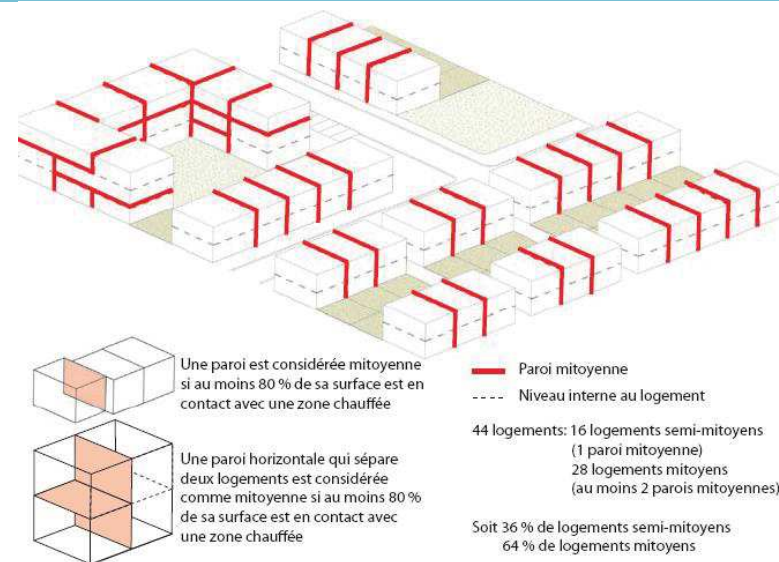
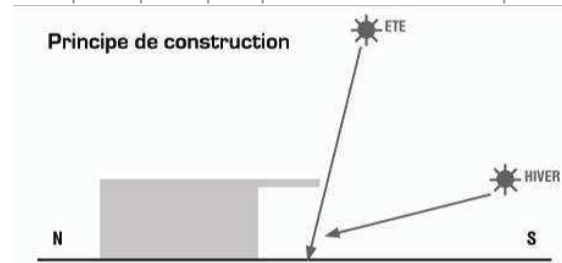


FIGURE 2 SCHÉMA MITOYENNETÉ SOURCES : RÉFÉRENTIEL QUARTIERS DURABLES –SPW-2014

Avant toute étude, les architectes doivent s'informer auprès de l'administration communale des caractéristiques des projets déposés ou en cours d'étude sur les parcelles mitoyennes. L'antériorité des projets mitoyens constitue un point de départ du projet.

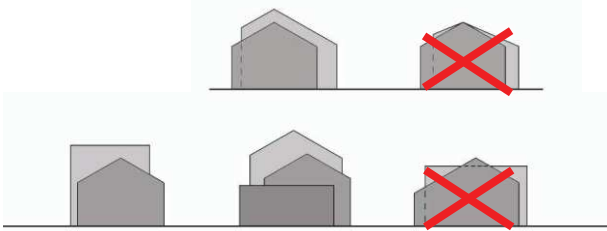
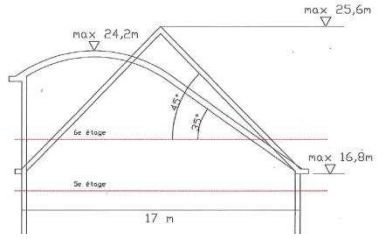
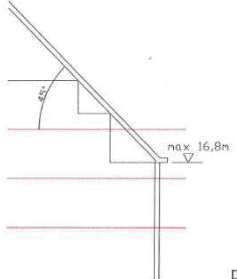
Favoriser une orientation des bâtiments, de manière à ce qu'ils tournent le dos à la nuisance sonore et que les pièces principales soient les moins exposées au bruit.



1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS	
<p><i>Par rapport aux quartiers et structures paysagères environnantes</i></p> <p>La hauteur des bâtiments doit être adaptée aux enjeux de l'insertion du projet dans son environnement bâti et de l'intensité recherchée pour la silhouette générale du quartier.</p> <p>Du point de vue des gabarits, les projets doivent tenir compte de l'échelle humaine au niveau des espaces publics, afin de rester dans des configurations de quartier agréable à habiter et à parcourir. C'est-à-dire que le nouveau quartier doit s'inscrire en relation et dans le respect des lignes paysagères fondatrices du site et des lignes paysagères des quartiers voisins.</p> <p>La gradation des hauteurs doit être utilisée pour raccorder les projets à leur environnement bâti et non bâti. Les zones de contacts avec les quartiers voisins doivent faire l'objet d'une attention toute particulière dans le traitement des hauteurs.</p> <p><i>Volume des constructions :</i></p> <p>Les volumes des constructions doivent respecter une certaine simplicité, sobriété.</p> <p>Le gabarit des bâtiments doit s'insérer au mieux dans la typologie de l'habitat existant et/ou environnant, en veillant particulièrement aux ombres portées sur les constructions proches et antérieures au nouveau projet.</p> <p>À l'échelle plus éloignée, il s'agit de veiller à assurer l'intégration urbaine du nouveau quartier dans son environnement naturel et bâti, plus précisément de veiller à une bonne inscription paysagère des nouvelles constructions.</p> <p>La compacité des nouvelles constructions est encouragée, de sorte à minimiser la surface par laquelle se produisent les déperditions de chaleur.</p>	

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
3 TOITURES	
VOLUMETRIE	
<p>Aucune forme ou technique de toiture n'est préétablie. La toiture doit s'harmoniser avec son environnement bâti environnant (formes, teintes, etc.).</p> <p>La toiture des volumes bâtis est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Soit une toiture en pente, d'un ou deux versants. Les volumes sous combles doivent être habitables ; ▶ Soit une toiture plate ; ▶ Soit une toiture cintrée ; ▶ Soit une toiture à pente asymétrique, dont le sommet peut éventuellement être tronqué par une courbe. <p>Deux constructions mitoyennes auront de préférence les mêmes pentes de toit. Des toitures de modes différents sont toutefois autorisées pour créer des perspectives urbaines, ou pour faciliter la pose d'installation de production d'énergies renouvelables et durables, pour autant que la diversité des toitures ne génère pas des cisaillements multiples entre versants contigus, et que l'ombre portée par l'une ne réduise pas les capacités de production d'énergie renouvelable de l'autre lorsqu'elle en était dotée également.</p> <p>Afin de favoriser l'utilisation des toitures à versants pour la production d'énergie solaire, les versants seront préférentiellement orientés entre le Sud-Est et le Sud-Ouest. Une même orientation est imposée sur un même ensemble.</p> <p>Les toitures plates sont autorisées. Elles pourront être accessibles, à condition que des retraits du ou des derniers niveaux soient prévus sur les façades orientées vers le domaine public, de sorte à maintenir la hauteur apparente depuis la rue dans le même gabarit que celui qu'occuperait une toiture à deux versants conformes posée sur un bâtiment présentant la même hauteur côté rue.</p>	 <p>Dans le versant Nord, il sera préféré l'installation des fenêtres de toit, tandis que le versant Sud pourra être totalement utilisé pour l'installation de techniques utilisant l'énergie solaire, comme des panneaux photovoltaïques</p>   <p>Domaine public</p>

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

<p>En cas de toitures plates aménagées en terrasses, tout dispositif visant à garantir l'intimité et/ou la sécurité des utilisateurs de ces terrasses (garde-corps, écrans brise-vues, etc.) doit obligatoirement se situer à l'intérieur du gabarit d'une toiture à versant conforme couvrant un volume de même hauteur à rue.</p> <p>Cette prescription est impérative pour les façades et versants orientés vers le domaine public.</p> <p>Lors d'une transformation d'un bâtiment existant, il est autorisé de conserver les caractéristiques initiales de ce bâtiment pour autant que la transformation s'effectue dans le respect de ces caractéristiques initiales.</p>	
M A T E R I A U X	
<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 teinte foncée ; ▶ Les ardoises naturelles ou artificielles de teinte foncée ; ▶ Le zinc pré-patiné de teinte foncée ; ▶ 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 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>La dimension des modules de toiture sera proche de celle des modules de toiture des bâtiments voisins.</p> <p>La tonalité et la texture des matériaux de couverture des volumes érigés sur une même parcelle doivent s'harmoniser entre elles et avec celles des volumes voisins.</p> <p>Au sein d'un même ensemble, l'usage d'un même matériau de couverture et d'une seule teinte est imposé.</p> <p>Les capteurs solaires sont autorisés sur tous les types de toitures, dans le respect de la volumétrie et de l'esthétique générale.</p> <p>Il est recommandé de privilégier un recouvrement végétal permettant le stockage des eaux de pluies, participant à l'amélioration des intentions paysagères et pouvant devenir des jardins accessibles plantés.</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, etc.)</p>

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

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.

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.

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.

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
4 FACADES	
ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION	
<p>Pour les bâtiments neufs, la composition de la façade doit contribuer 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>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>
MATERIAU	
<p><i>Volume principale 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"> ▶ La brique de terre cuite ou de béton ; ▶ Le béton coulé ou architectonique ; ▶ La pierre de taille ; ▶ L'enduit lissé sur isolant; ▶ Les bardages en bois naturel, en ardoises naturelles ou artificielles, en éléments de terre cuite, en zinc pré-patiné ou en matériaux synthétiques (sauf le PVC) ; ▶ Les éléments de structure métallique peints ; ▶ Les éléments de verre. 	

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

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 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.

La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera à éviter. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

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>Ouverture :</u> La proportion de vitrage sera majoritairement au Sud tout en maintenant un minimum au Nord. En façade Sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.</p> <p><u>Protection solaire :</u> Les protections fixes horizontales sont efficaces pour les vitrages orientés Sud-Est à Sud-Ouest. Elles peuvent prendre la forme de casquette, débord de toiture, brise-soleil en pergola, etc. Les protections fixes verticales sont plutôt adaptées aux orientations est et ouest. Elles peuvent également se combiner à des protections horizontales en façade Sud créant des éléments type loggia. Cependant, les éléments verticaux limitent fortement l'entrée du soleil en hiver, il est donc préférable de les concevoir amovibles ou orientables.</p> <p>Les protections mobiles intérieures ou extérieures, motorisées ou non (volets, panneaux, brise-soleil, rideaux, stores à projection, etc.) peuvent compléter ou remplacer les dispositifs fixes.</p>	<p>Les baies et les ouvertures d'une même façade sont de préférence alignées horizontalement et verticalement de manière à structurer l'élévation en harmonie avec le type de façades traditionnelles locales.</p>
MATERIAUX	
<p>Les menuiseries des portes et fenêtres :</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 ; ▶ 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>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>	

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
6 ABORDS, COURS ET JARDINS	
QUALITE	
<p>Divisions parcellaires : Il s'agit de tendre vers une organisation du parcellaire qui favorise, lorsque cela est possible, l'implantation des bâtiments selon une orientation Nord-Sud la plus passivement profitable, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.</p> <p>Environnement végétal existant : L'aménagement tendra à préserver au mieux les formations végétales existantes afin de maintenir les écosystèmes ainsi que l'attrait d'un site boisé pour les futurs habitants.</p>	<p>S'il existe des arbres isolés et qu'ils ont des forces et des hauteurs variées qui leur confèrent plus ou moins d'intérêt pour leur conservation ; ils seront conservés autant que possible, en fonction de l'emprise nécessaire aux bâtiments et infrastructures. Pour cela, durant le chantier, il conviendra de protéger non seulement les arbres eux-mêmes mais un périmètre autour d'eux pour ne pas compacter le sol au niveau des racines.</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 supérieure 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 de ces valeurs.</p> <p>Les futurs aménagements devront limiter le ruissellement et garantir le niveau de qualité des eaux pluviales.</p> <p>Pour cette partie, il sera réalisé une étude globale sur la gestion des eaux pluviales. Selon les cas (proximité Dyle par exemple), une étude hydrographique sera menée : pluie décennale, centennale, déluge, etc. et des mesures de gestion du phénomène d'inondation seront étudiées, proposées et mises en œuvre en accord avec les autorités concernées.</p>	<p>Le recours à des techniques de gestion des eaux pluviales, telles que des noues, bassins paysagers, toitures végétalisées sont nécessaires.</p> <p>On prendra en compte l'écoulement naturel, le relief, la gestion des eaux de ruissellement : le plan masse s'adaptera autant que possible à ces écoulements et valorisera la topographie naturelle du site ainsi que la perméabilité ou l'imperméabilité du sol (ex: adaptation du tracé des voies, localisation de bassins de rétention paysagers, etc.).</p> <p>Il est intéressant que la gestion locales des eaux pluviales soient pensées de manière globale sur l'ensemble du site.</p> <p>Le but étant de restituer en amont, le plus d'eau pluviale possible au milieu naturel. Pour cela, on privilégie l'évaporation, l'évapotranspiration et l'infiltration par le sol, puis la rétention et l'infiltration forcée ou la dérivation et enfin la rétention suivie d'un écoulement à débit régulé.</p>

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

CLOTURE	
<p>La nature des clôtures influence fortement le paysage urbain. Leurs principales fonctions sont : symboliques, pour la définition des statuts, technique, pour l'usage défensif, la préservation de la propriété et de l'intimité de l'habitation esthétique pour la constitution du paysage urbain.</p> <p>Le traitement des limites et des interfaces appelle un triple objectif :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mettre en avant la perméabilité visuelle ;2. Utiliser le végétal comme outil de perception ;3. Diminuer au maximum la limite public/privé. <p>Les limites entre l'espace public et privées devront être soignées. Il sera privilégié pour ces espaces des systèmes d'enclosures assez perméables évitant la division des espaces et favorisant des impressions de grand parc.</p> <p>La clôture en tant que telle n'est pas souhaitée, il s'agira d'utiliser d'autres techniques comme les noues, les fossés permettant de clarifier espace public/ privé sans refermer l'espace et permettant une meilleure gestion des eaux de pluies.</p> <p>Une attention devra être apportée à la préservation de l'intimité des espaces privés, des solutions végétales type haie. Cet écran d'intimité ne devra pas être supérieur à 1,80 mètre.</p>	<p>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>

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
7 STATIONNEMENT	
Limiter l'imperméabilisation des sols liée au stationnement ou au déplacement de la voiture sur la parcelle	
STATIONNEMENT VOITURE	
<p>Vu la localisation des quartiers en plein centre-ville à proximité de la gare et des transports en commun le projet misera sur une faible présence de la voiture.</p> <p>Pour tout le stationnement, l'offre sera développée en infrastructure enterrée sous les bâtiments, semi-enterré, bâtiment autonome (parking silo regroupant le stationnement de l'ensemble des constructions). Pour ces constructions, il est demandé de maximiser l'apport en lumière naturelle pour limiter les consommations énergétiques et rendant ces espaces plus attractifs aux utilisateurs.</p> <p>On favorisera la création de parkings paysagers groupés pour les visiteurs. Ce seront les seuls parkings de plein pied et en plein air. Les parkings seront en matériaux perméables afin de favoriser la percolation (sauf places PMR).</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 1 ;▶ Nombre d'emplacements par 40 m² de bureau : 1 ;▶ Nombre d'emplacements par 25 m² de surface commerciale nette de commerce : 1. <p>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p> <p>Un studio indépendant du logement principal est considéré comme logement à part entière et 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>	

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables

<p>Des stationnements complémentaires sur espace public seront également prévus en conséquence pour les visiteurs et les utilisateurs des services et commerces locaux.</p> <p>Dans le cas d'un projet, ayant plus d'un emplacement de parking et n'atteignant pas le nombre imposé ci-dessus, les places défailtantes peuvent être compensées par 4 emplacements pour vélos par place manquante.</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>	
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 : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ; <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>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p>	<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 valeurs et dimensions recommandées par les organismes compétents, afin de pour permettre l'usage quotidien aisé des vélos par chacun des occupants de l'immeuble.</p>

1.11 Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables