

# 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

# 3 AIRE DE GRANDS GABARITS D'ACTIVITES



### DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Concernant la typologie bâtie, l'aire regroupe des bâtiments à vocation de recherche, implantées en ordre ouvert au sein des différents parcs scientifiques répartis en bordures Est et Sud de Louvain la-Neuve à proximité des grands axes routiers (E411-N25).

Au Nord-Ouest de la Ville à proximité de la N275, on retrouve une deuxième petite aire d'affectation similaire.

### CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

#### ➤ Typologie :

Tissu composé majoritairement de constructions de grande surface sur des grandes parcelles (bureaux et petits halls associés à des espaces de travail).

#### ➤ Gabarits :

Les gabarits de bâtiments les plus anciens sont majoritairement R + 1+ T. Les nouveaux bâtiments adoptent davantage des profils de bureaux et tertiaire de type R +2 (hauteur ± 3 mètres par niveau).

#### ➤ Implantation :

En retrait important de la voirie, de sorte de dégager des vues paysagères.

#### ➤ Toitures :

Toitures plates majoritaires.

#### ➤ Matériaux façade :

Briques, béton architectonique, verre, bardages métalliques ou bardage bois (plus récemment).

### REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE OPTIONS URBANISTIQUES



Photo 53 - avenue Jean Monnet

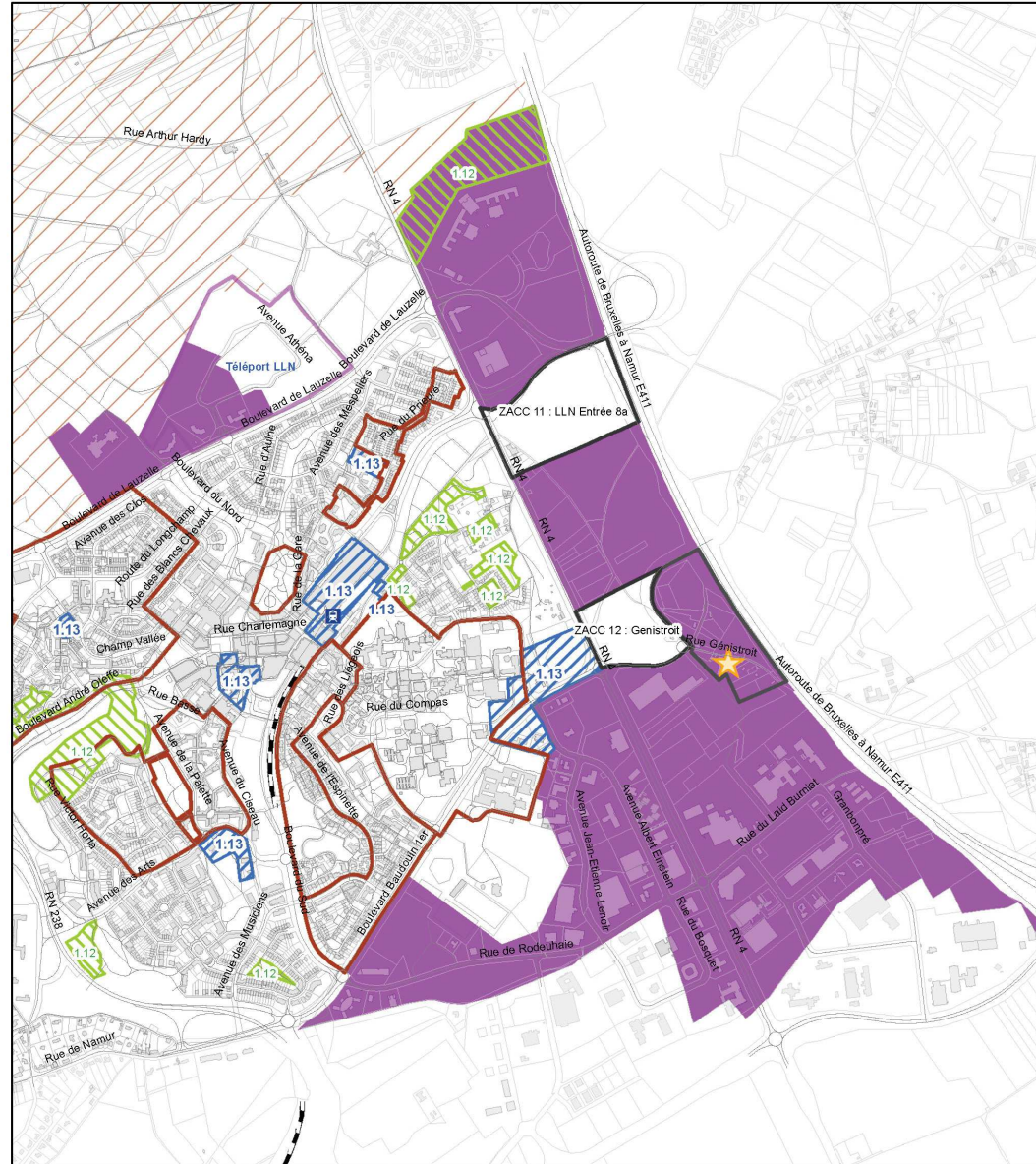
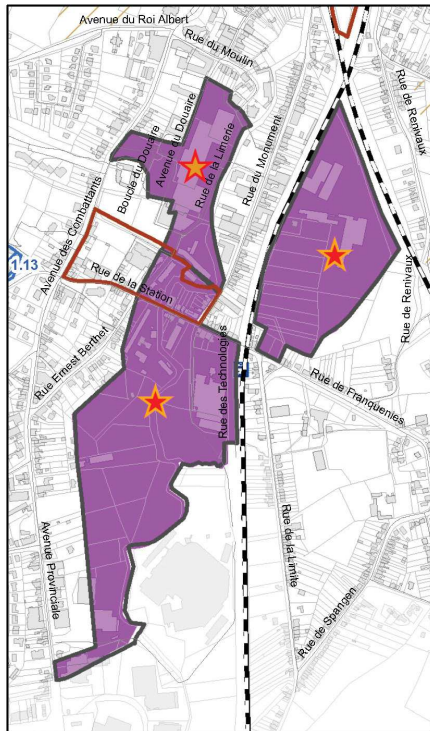


Photo 54 - avenue Albert Einstein



Photo 55 - avenue Pierre Holoffe

- ▶ Renforcer le caractère de parc avec armature paysagère structurante ;
- ▶ Densifier le bâti dans le parc scientifique ;
- ▶ Renforcer et développer le maillage des liaisons des modes doux en relation avec le centre urbain et/ou les nœuds de transport en commun ;
- ▶ Diminuer l'impact visuel du stationnement, limiter l'imperméabilisation des sols au départ des voiries publiques ;
- ▶ Favoriser l'innovation architecturale et la réduction des dépenses énergétiques des bâtiments ;
- ▶ Développer la gestion des eaux de pluies sur le site (temporisation, réutilisation) ;
- ▶ Favoriser la pratique du vélo.



### Légende

**AIRE DIFFERENCIEE**

- Aire de grands gabarits d'activités (3)
- Aire urbaine dédiée aux espaces paysagers, d'agrément et de loisirs (1.12)
- Aire d'équipement en zone urbaine (1.13)

**PAYSAGE**

- Périmètre d'intérêt paysager (Plan de secteur)
- Périmètre d'intérêt paysager (RCU)

**AUTRES REGLEMENTS**

- Plans Communaux en vigueur
- Schéma directeur

**FOND DE PLAN**

- Gare
- Chemin de fer
- Parcelles 01.01.2015
- Bâtiments 01.01.2015
- Périmètre ZACC
- Axe voirie

### AIRE A PRENDRE EN COMPTE APRES MODIFICATION DU PLAN DE SECTEUR

- Aire du nouveau cœur de Ville d'Ottignies (1.1bis)
- Aire de renouvellement urbain et nouveaux quartiers durables (1.11)
- Aire à caractère rural du Puits, de Pinchart et de Rofessart (1.52)

A la date de l'adoption du RCU, cette aire nouvelle n'est pas encore en application. Dans l'attente des décisions du Gouvernement wallon relatives aux modifications de Plan de secteur, les prescriptions de l'aire 3 sont en vigueur.



## LES PRESCRIPTIONS

POUR LES ZONES COMPORTANT EN SURIMPRESSION UNE ÉTOILE, APRÈS MODIFICATION DU PLAN SECTEUR, LES PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'AIRE « RENOUVELLEMENT URBAIN 1.11 » SERONT D'APPLICATION.

## REGLEMENT

## EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS

## 1 IMPLANTATION

**Les règles s'appliquent aux bâtiments à affectations économique et / ou de recherche, ainsi qu'à l'ensemble qu'ils forment avec d'autres volumes attenants présentant une autre destination. Pour les autres cas, principalement dans la rue du Genistroit, les prescriptions applicables sont celles de l'aire à caractère rurale 1.52**

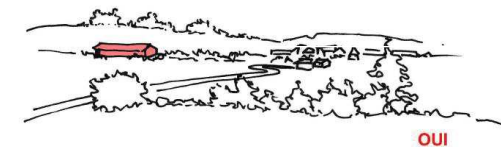
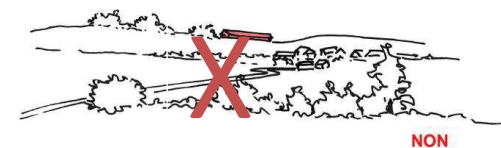
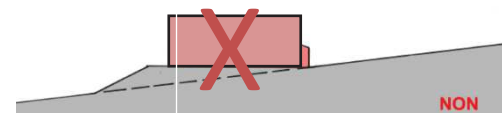
## RELIEF DU SOL

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti ainsi que de la trame parcellaire. À cet effet les documents de demande d'autorisation de bâtir doivent être précis quant aux cotes de niveau du terrain existant et de ses adaptations projetées.

Les implantations en déblais sont préférables aux implantations en remblais.

Pour les terrains en contre-haut ou contrebas de la voirie (différence d'au moins un mètre), des entailles dans les talus sont autorisées uniquement sur la largeur des entrées carrossables et pour autant que le rez-de-chaussée reste au niveau du terrain naturel.

La pente des accès ne peut dépasser 4 % sur les 5 premiers mètres en recul de l'alignement et 15 % pour le restant.



## ALIGNEMENT ET REcul

Volume principal :

Sur une parcelle, le volume principal est implanté :

- ▶ Parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement, avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à celui-ci et un recul maximum déterminé en fonction de l'environnement bâti ;
- ▶ En cohérence avec l'implantation des bâtiments sur les parcelles voisines ;
- ▶ La marge de recul par rapport à l'alignement est au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment orientée vers la voirie.

Le volume secondaire et annexe :

Les volumes secondaires et/ou annexes sont articulés au volume principal sans détruire la volumétrie principale.

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

Recul latéral et recul arrière :

La marge de recul latéral non mitoyen est au moins égale à la mi-hauteur de la façade du volume orientée vers la limite parcellaire latérale, avec un recul latéral minimum d'au moins 5 mètres. Sur des parcelles plus petites, la construction en mitoyenneté d'un des deux côtés est encouragée, pour participer à une plus grande densité d'emploi au sein des parcs scientifiques.

La marge de recul arrière est au moins égale à la hauteur de la façade du volume orientée vers la limite parcellaire arrière, avec un recul arrière minimum d'au moins 10 mètres.

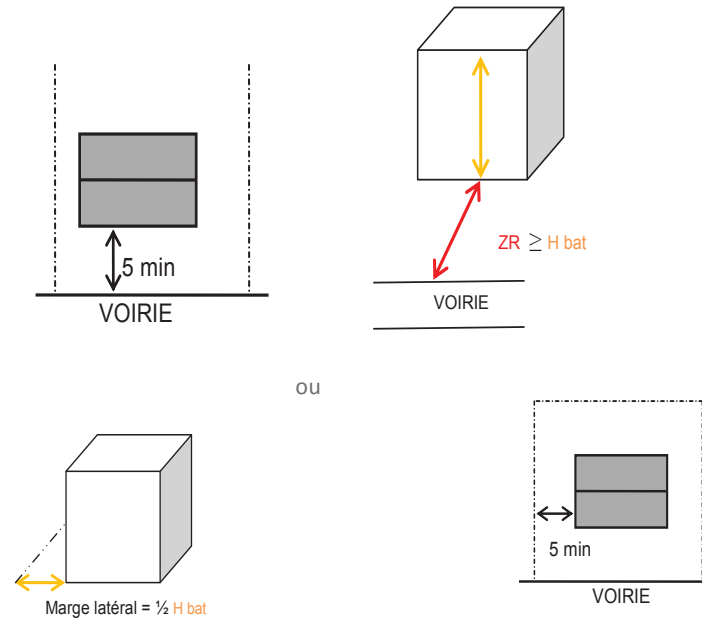
Les marges de recul latéral et de recul arrière sont également définies en fonction des impositions d'accessibilité des véhicules de secours et des normes en matière d'incendie.

Occupation au sol :

L'occupation de la parcelle par des surfaces construites ne peut dépasser 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

L'occupation de la parcelle par des surfaces consacrées aux espaces verts doit atteindre 25 % minimum de la surface de la parcelle.

Dans le cas de transformation, une superficie construite supérieure à 50 % peut toutefois être maintenue.



## STATIONNEMENT

Pour préserver le caractère ouvert de l'espace-rue, qui différencie la notion de parc scientifique de celle de parc d'activité économique, les zones de stationnement à l'air libre sont strictement limitées dans la zone de recul avant (uniquement parking visiteurs et PMR).

Le stationnement des véhicules du personnel employé sur le site doit être localisé soit en sous-sol, sous les volumes bâtis, soit dans la partie du terrain située à l'arrière des constructions, soit dans les zones de recul latérales, obligatoirement au-delà de la façade avant du bâtiment.

Les zones de stationnement latérales et arrière doivent être dissimulées des regards par des écrans végétaux dissimulant la présence des voitures pour les usagers empruntant les voiries publiques bordant le terrain.

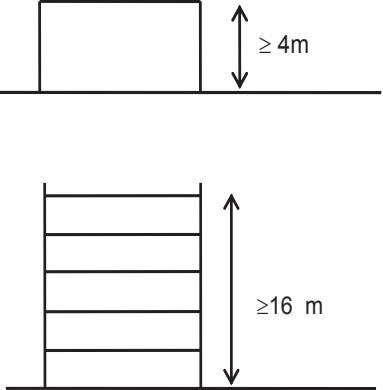
Les zones de stationnement visiteurs et PMR à l'avant du bâtiment doivent être intégrées dans un aménagement végétal et paysager.

Pour les bâtiments qui proposent des parkings à l'air libre sous le bâtiment, ceux-ci doivent être inscrits dans le relief naturel du sol pour au moins la moitié de leur hauteur.

Dans la détermination du niveau d'implantation d'un rez sur un ou plusieurs niveaux inférieurs de parkings enterrés ou partiellement enterrés, une attention particulière doit être accordée à la nécessité de préserver l'accès des personnes à mobilité réduite au rez.

Pour les parkings en sous-sol, ces derniers peuvent développer une profondeur supérieure à celle des volumes hors sols. Afin de contribuer à l'agrément du toit de ces parkings inférieurs vus depuis les étages supérieurs ou les bâtiments proches, il est recommandé de recouvrir les parkings par des aménagements de type jardin ou cour avec végétation, en prévoyant une surcharge sur la dalle permettant de la recouvrir par une couche de terres arables de minimum 40 cm d'épaisseur pour pouvoir recevoir une pelouse ou une terrasse d'agrément.

Dans tous les cas, la rampe d'accès aux garages et aux parkings situés en sous-sol ou au niveau du terrain naturel présentera une pente maximum de 4 % sur les 5 premiers mètres de la zone de recul au-delà de l'alignement.

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<p><b>2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><i>Volume principal :</i>  Hauteur sous corniche ou acrotère :  o un minimum de 4 mètres et un maximum de 16 mètres.  o Gabarit entre R + T et R + 4 +T (un niveau est de +/- 3 mètres).</p> <p><i>Volume secondaire :</i>  Tout volume secondaire est considéré comme un volume principal et doit répondre aux prescriptions de ceux-ci.</p> <p><i>Volume annexe :</i>  Une hauteur inférieure à 4 mètres est autorisée pour un volume annexe.</p> <p><b>Édicules techniques à destination publique :</b>  Des volumes de faible hauteur pour l'équipement urbain peuvent être autorisés à des gabarits inférieurs à la hauteur minimale prescrite. Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.</p> <p>Les cabines techniques privées doivent être intégrées dans la volumétrie globale des constructions constituant le projet et ne peuvent pas être des édicules isolés implantés en zone de recul avant.</p>	

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>3 TOITURES</b>	
<b>VOLUMETRIE</b>	
<p><b>Règles générales :</b></p> <p>Les volumes principaux auront soit une toiture plate, soit une toiture courbe de faible courbure, soit une toiture en pente de un ou plusieurs versants droits de même inclinaison. Les versants sont de préférence de même longueur de pente.</p> <p>Les volumes secondaires et annexes éventuels auront soit une toiture plate, soit une toiture courbe de faible courbure, soit une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison.</p> <p>Lorsque la toiture est en pente, celle-ci est continue et comprise entre 15 et 40 degrés. La typologie et la pente des toitures des volumes secondaires et annexes sont préférentiellement identiques à celle de la toiture du volume principal.</p> <p><b>Autres dispositions :</b></p> <p>Les volumes secondaires doivent s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale.</p> <p>Un traitement d'angle particulier de la toiture peut être autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voiries sans toutefois détruire la volumétrie principale.</p> <p>D'autres types de toiture pourront être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent aux constructions voisines.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.</p> <p><i>Cabanons techniques en toiture :</i></p> <p>Les cabanons techniques en toiture plate sont autorisés au-dessus du niveau d'acrotère défini ci-avant, à condition d'être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux plans des élévations du bâtiment. La hauteur de ces cabanons techniques en toiture est limitée à 3,50 mètres depuis le niveau de leur implantation.</p>	

MATERIAUX	
<p>Le matériau de couverture des toitures inclinées est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La tuile de terre cuite ou de béton de ton foncé;</li> <li>▶ L'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée ;</li> <li>▶ Le zinc pré-patiné ;</li> <li>▶ Les éléments métalliques ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant.</li> </ul> <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"> <li>▶ La membrane asphaltique ou synthétique ;</li> <li>▶ Le zinc pré-patiné ;</li> <li>▶ Les éléments métalliques, naturels ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant.</li> <li>▶ La toiture végétalisée ;</li> <li>▶ Le gravier roulé, le bois, les revêtements de terrasses, dans les limites décrites ci-après.</li> </ul> <p>En cas de recours à une toiture plate dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, 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>Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux sera éventuellement admis.</p> <p>Les verrières de toiture, serres, et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.</p>	<p>La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume doivent s'harmoniser entre elles et avec celles des volumes voisins.</p> <p>Les capteurs solaires sont autorisés sur tous les types de toiture, dans le respect de la volumétrie et de l'esthétique générale.</p> <p>Les toitures plates de moins de 100 m<sup>2</sup> 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> <p>La combinaison de parties de toiture plate végétalisées et de parties de toiture plate produisant des énergies renouvelables et durables est à privilégier.</p> <p>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 étages en surplomb ainsi que des bâtiments proches.</p>

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>4 FACADES</b>	
<b>ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION</b>	
<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>	
<b>MATERIAUX</b>	
<p>La nature des matériaux ainsi que leur teinte sont choisis de manière à s'intégrer dans l'environnement bâti du projet.</p> <p>Les matériaux principaux de parement de façade sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La brique de terre cuite ou de béton ;</li> <li>▶ Le béton coulé ou architectonique ;</li> <li>▶ L'enduit lissé ;</li> <li>▶ Le bardage métallique ;</li> <li>▶ Le verre ;</li> <li>▶ La pierre de taille ;</li> <li>▶ 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).</li> </ul> <p><b>En complément, les matériaux suivants sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ les éléments de structure métallique peints;</li> <li>▶ les éléments de verre.</li> </ul> <p>La combinaison de ces matériaux est autorisée. Dans ces situations, la combinaison de matériaux devra veiller à structurer la composition architecturale des façades.</p> <p>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 façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet.</p>	<p>La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.</p>

**Les couleurs :**

Le choix de la couleur des matériaux est réalisé de manière à respecter la gamme chromatique présente dans la portion de voirie concernée entourant le projet.

Les teintes blanches ou très proches du blanc sont interdites à Louvain-la-Neuve.

**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 teinte blanche n'est pas autorisée dans les parcs scientifiques de Louvain-la-Neuve.

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 paysagères plus agréables et témoigne d'un renouveau et de l'amélioration énergétique du bâti en centre-ville.



REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>5 BAIES ET OUVERTURES</b>	
Les prescriptions qui suivent concernent les façades à rue et latérales visibles depuis le domaine public. D'autres compositions sont autorisées sur les autres façades.	
VOLUMETRIE	
<p>La composition des baies en façade est libre, 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.</p> <p>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><i>Protection solaire :</i></p> <p>Vu la grande importance apportée aux performances énergétiques des constructions nouvelles, les dispositifs de protection solaires sont recommandés devant les baies pour éviter les surchauffes, tout en assurant une certaine transparence au niveau des baies de façade.</p> <p>Les dispositifs de protection solaire ne peuvent pas empiéter dans l'espace public ni dans les zones de recul latérales.</p> <p>Les matériaux utilisés pour les éléments de protection solaire ne peuvent présenter un aspect métallisé brillant.</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 rencontrées sur les constructions existantes.</p> <p>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.</p> <p>Les protections fixes verticales sont plutôt adaptées aux orientations Est et Ouest. Elles peuvent également se combiner à des protections horizontales en façade Sud. 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>
MATÉRIAUX	
<p>Les menuiseries des portes et 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.</p> <p>La vitrerie sera en verre clair pour la majorité des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on peut utiliser un vitrage similaire au vitrage existant (verre réfléchissant, câblé ou photovoltaïque).</p>	

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>6 ABORDS COURS ET JARDINS</b>	
QUALITE	
<p>L'occupation de la parcelle par des surfaces construites ne peut pas dépasser 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Maintien de la végétation existante :</b> Les documents formant demandes de permis d'urbanisme doivent être très précis sur le repérage et la description des végétations existantes sur la parcelle.</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 75 %.</p> <p><b>Gestion des eaux de ruissellement :</b> Le recours à des techniques de gestion des eaux pluviales, telles que des noues, bassins paysagers, bassins d'orage sous la voirie ou la zone de stationnement, toitures végétalisées, permettant de limiter les quantités d'eaux pluviales quittant le périmètre du terrain est imposé.</p>	<p>Dans le cas où des parkings souterrains sont aménagés sous le niveau du terrain naturel, le calcul de ce taux d'occupation peut s'effectuer au niveau du premier niveau hors sol, pour autant qu'il soit aménagé en jardin.</p>
CLOTURE	
<p>La plantation d'une haie est recommandée sur les limites latérales pour marquer la séparation entre les parcelles contigües. La hauteur des haies ne dépasse pas 2 mètres.</p> <p>Les haies devront comprendre une et de préférence plusieurs essences régionales. Les haies monospécifiques de résineux sont interdites. Le choix des essences est fait sur base des espèces reprises dans l'atlas de la flore belge et luxembourgeoise publié par le jardin botanique national de Belgique en 1972.</p>	

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>7 ZONE DE REcul</b>	
QUALITE	
<p>La zone de recul avant ne peut être clôturée à l'alignement. Afin de conserver le caractère ouvert et végétal associé à la qualité de parc scientifique, la zone de recul avant doit être aménagée majoritairement par des zones de plantations et de pelouses, à concurrence d'au moins 50 % de la superficie de la zone de recul avant. Si une clôture physique destinée à empêcher l'intrusion sur le site de l'entreprise est requise pour des raisons de sécurité, elle doit s'inscrire de manière discrète et non rectiligne au sein de l'aménagement végétal et paysager de la zone de recul avant.</p>	<p>Il est recommandé de situer les clôtures importantes éventuelles au niveau des zones latérales, à hauteur et même de préférence un peu au-delà de la façade avant du bâtiment, de sorte à conserver au niveau des voiries le caractère ouvert d'entreprises implantées dans un parc, par contraste avec une apparence de parcellaire individualisé abritant des bâtiments indépendants et protégés des regards des passants.</p>
MATERIAUX	
<p>Dans le respect des conditions de végétalisation, des zones de recul avant exprimées ci-avant, les chemins d'accès et les emplacements de stationnement autorisés en zone de recul avant ont revêtus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ De pavés de pierre naturelle ou artificielle, pour les cheminement et voies d'accès carrossable ;</li> <li>▶ D'un revêtement hydrocarboné (béton bitumeux) ;</li> <li>▶ De dalles alvéolées telles que les dalles de béton-gazon ou dalles-gravier.</li> </ul> <p>La zone de recul peut être plantée d'un ou de plusieurs arbres à haute tige d'essence régionale compatible avec l'environnement. Une combinaison de ces éléments est autorisée.</p>	<p>La préférence doit être accordée à des matériaux assurant une certaine perméabilité des revêtements des voiries d'accès et des emplacements de stationnement. Les surfaces des emplacements de stationnement aménagées en dalles-gazon ne sont pas comptabilisées dans la partie aménagée en zones de plantations et de pelouses de la zone de recul.</p>
CLOTURES	
<p>La clôture en tant que telle n'est pas souhaitée à front de l'espace public ; il faut privilégier d'autres techniques comme les noues ou les fossés permettant de distinguer l'espace public de l'espace privé sans refermer l'espace et favorisant une meilleure gestion des eaux de pluies. Ces techniques sont alors conjuguées avec l'aménagement d'espaces végétalisés dans les zones de recul avant, comprenant des éléments relativement bas perméables à la vue mais constituant un obstacle physique à l'intrusion.</p>	<p>Pour les dispositifs délimitant les parcelles à l'alignement, il importe de privilégier les systèmes de plantations libres et non rectilignes, éventuellement complétés par la pose d'un dispositif physique limitant les possibilités d'intrusion intégré discrètement dans les aménagements végétaux.</p>

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>8 STATIONNEMENT</b>	
STATIONNEMENT VOITURE	
<p>Le parc scientifique concerne des activités de haute technologie ou de production de biens immatériels. Cette spécificité entraîne un taux d'emploi et de motorisation relativement élevé en regard des surfaces affectées à l'activité économique, en comparaison à des zones économiques destinées à la production ou à la logistique.</p> <p>Le nombre d'emplacements de parcage est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur accompagnant toute demande de permis, portant notamment sur le profil de mobilité de l'activité de l'entreprise, le profil de mobilité de son personnel, le profil de mobilité des visiteurs ou clients, l'accessibilité en transports en commun, et le plan de mobilité de l'entreprise.</p> <p>Un nombre d'emplacements de parcage supplémentaires doit être prévu, ou peut être imposé par la Ville, pour les véhicules des visiteurs et de ceux des clients.</p> <p>Le stationnement (tant du personnel que des visiteurs) est interdit en voirie publique, sauf dans les emplacements aménagés expressément en parkings publics lors de la réalisation de la voirie.</p> <p>À partir de 80 places de stationnement à aménager sur le site d'une entreprise, le stationnement en sous-sol ou semi-enterré peut être imposé.</p>	<p>En cas de construction, de reconstruction ou de transformation, la Ville peut fixer le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doit être aménagé par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Cette disposition est également applicable en cas de changement de destination d'un immeuble existant.</p> <p>Sur base de la situation rencontrée actuellement dans les parcs scientifiques, la référence pour le calcul du nombre minimal d'emplacements de stationnement nécessaires est établie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nombre d'emplacements par 30 m<sup>2</sup> (bruts) de bureau : 1 ;</li> <li>▶ Nombre d'emplacements pour bâtiments de laboratoires : 1 par poste de travail en laboratoire ;</li> <li>▶ Nombre d'emplacements pour petits halls de production ou de stockage : 1 par poste de travail, avec un minimum de 1/100 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▶ Nombre d'emplacements pour les salles de réunion destinées à la réception de la clientèle : 0,5 par place assise.</li> </ul> <p>Pour les bâtiments de bureaux aménagés en plateaux paysagers, le calcul sur la base d'1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> est comparé au nombre de postes de travail aménagés dans le bâtiment. En cas de divergence importante entre ces deux calculs, la Ville peut imposer un nombre d'emplacements supérieur à celui calculé sur base des 30 m<sup>2</sup> par bureau.</p> <p>Afin de réduire l'empreinte nécessaire au stationnement lié à des activités occasionnelles de réception de visiteurs ou de clientèle en grand nombre, le développement d'infrastructures partagées de stationnement (qu'il s'agisse d'ouvrages à étages ou d'aménagements paysagers en surface) pour l'hébergement des emplacements requis par plusieurs programmes est encouragé au sein des parcs scientifiques.</p>

	<p>Pour autant que les emplacements au sein de ces infrastructures ne soient pas privatisés (garages fermés ou emplacements réservés par exemple), et que ces infrastructures partagées soient localisées à proximité des entreprises concernées, la mutualisation de l'offre de parkings qui peut être obtenue par ce regroupement de l'offre d'emplacements de stationnement dans un ouvrage de plus grande taille peut faire l'objet d'une réduction du nombre d'emplacements requis sur la parcelle au départ d'un calcul par addition de chaque projet pris séparément.</p> <p>Vu la probabilité raisonnable d'utilisation simultanée des salles de réunion de plusieurs entreprises pour la réception d'un nombre important de visiteurs, et sous la réserve exprimée concernant la garantie de l'usage partagé des emplacements, des dispositifs visant à aménager 25% du besoin en stationnement de l'entreprise au sein d'une infrastructure partagée de parkings mutualisés doivent être stimulés, de sorte à réduire la surface de terrain inutilement aménagée pour le stationnement très occasionnel au sein de chaque entreprise, et à permettre à ces entreprises de disposer d'une réserve de stationnement supplémentaire en cas de grosse affluence exceptionnelle pour leurs activités.</p>
STATIONNEMENT VELO	
<p>Dans les nouveaux projets, ainsi que dans les projets d'extension ou lors de transformations importantes de bâtiments existants, des locaux pour vélos doivent obligatoirement être aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment et aisément accessibles depuis les entrées des bâtiments.</p> <p>Les emplacements de parage des vélos doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>Les besoins en stationnement pour vélos sont établis de sorte à offrir au personnel occupé sur le site des emplacements sécurisés, aisément accessibles et situés au sein des volumes bâtis (nombre minimum de places privées pour vélos). La règle est fixée comme suit :</p> <p><b>par 75 m<sup>2</sup> de bureaux : 1 emplacement, avec un minimum de 2.</b></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. À ce titre, la Ville peut imposer la mise à disposition d'un local à vélos fermé et sécurisé, ou la mise à disposition d'un abri à vélos couvert, ou la mise à disposition d'une zone de stationnement pour vélos aménagée à l'air libre, ou encore la prise en charge d'une augmentation de l'offre de stationnement et/ou d'équipement à vélos en domaine public à proximité de l'équipement.</p> <p>Le dimensionnement des locaux pour vélos se fera sur base des valeurs et dimensions recommandées par les organismes compétents, afin de permettre l'usage quotidien aisé des vélos par chacun des occupants de l'immeuble.</p> <p>Pour les immeubles de bureau, l'accessibilité est évaluée 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.</p>

