

4 Mesures de gestion et de programmation relatives aux principes de mise en œuvre

4.1 Définition de concepts et de termes

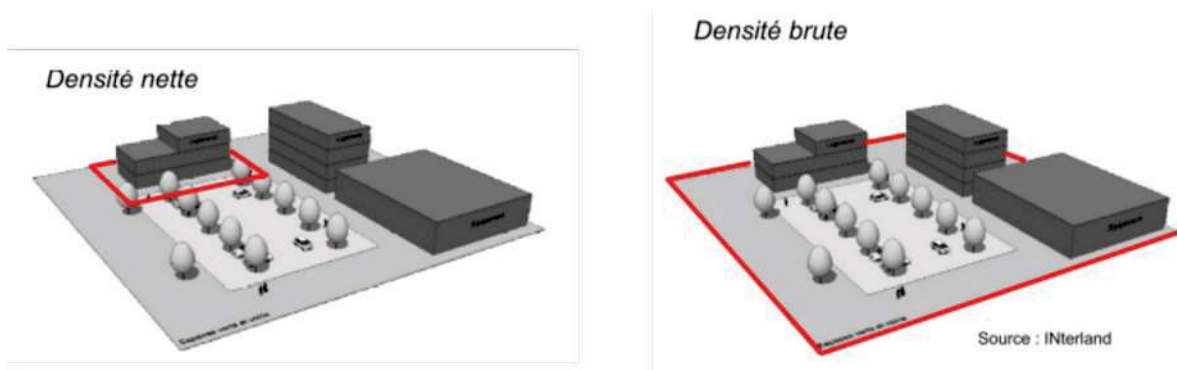
4.1.1 Densité nette vs. densité brute

La densité est le rapport entre un indicateur statistique (le nombre d'habitants ou de logements dans notre cas) et une surface.

Afin de garantir un mode de calcul opérationnel, la densité sera présentée "nette".

La « **densité nette** » est mesurée à l'échelle de la parcelle, contrairement à la densité brute qui comprend les espaces publics.

Cette densité sera calculée **uniquement sur les parcelles privées** en déduisant les voiries et espaces publics existants ou qui seront rétrocédés à la Commune.



Précisons également que le Schéma de Développement Communal propose des densités sous forme de fourchette, dans laquelle est comprise la densité optimale de logements pour les différentes zones d'habitat. Cet optimal doit permettre d'assurer la cohérence territoriale de la commune en localisant au mieux la population et les multiples fonctions présentes au sein de la commune. Cet optimal constitue une vision à long terme, car l'urbanisation de certains terrains dépend de la volonté des propriétaires et non de l'autorité communale.

Par ailleurs, les valeurs de densités proposées pour chaque zone ne doivent pas être appliquées de manière absolue et doivent être considérées par rapport à l'objectif d'aménagement poursuivi. De ce fait, outre la densité, il est primordial, pour chaque projet, de prendre en compte la qualité des formes bâties et de l'architecture et la justesse de son intégration dans l'environnement immédiat. La pertinence d'un projet doit passer par l'adéquation entre la densité du bâti proposé et celle du bâti existant et également par la qualité des espaces publics, condition nécessaire à une bonne perception de la densité. C'est notamment pour cela qu'un Guide de Bonnes Pratiques accompagne ce Schéma de Développement Communal.

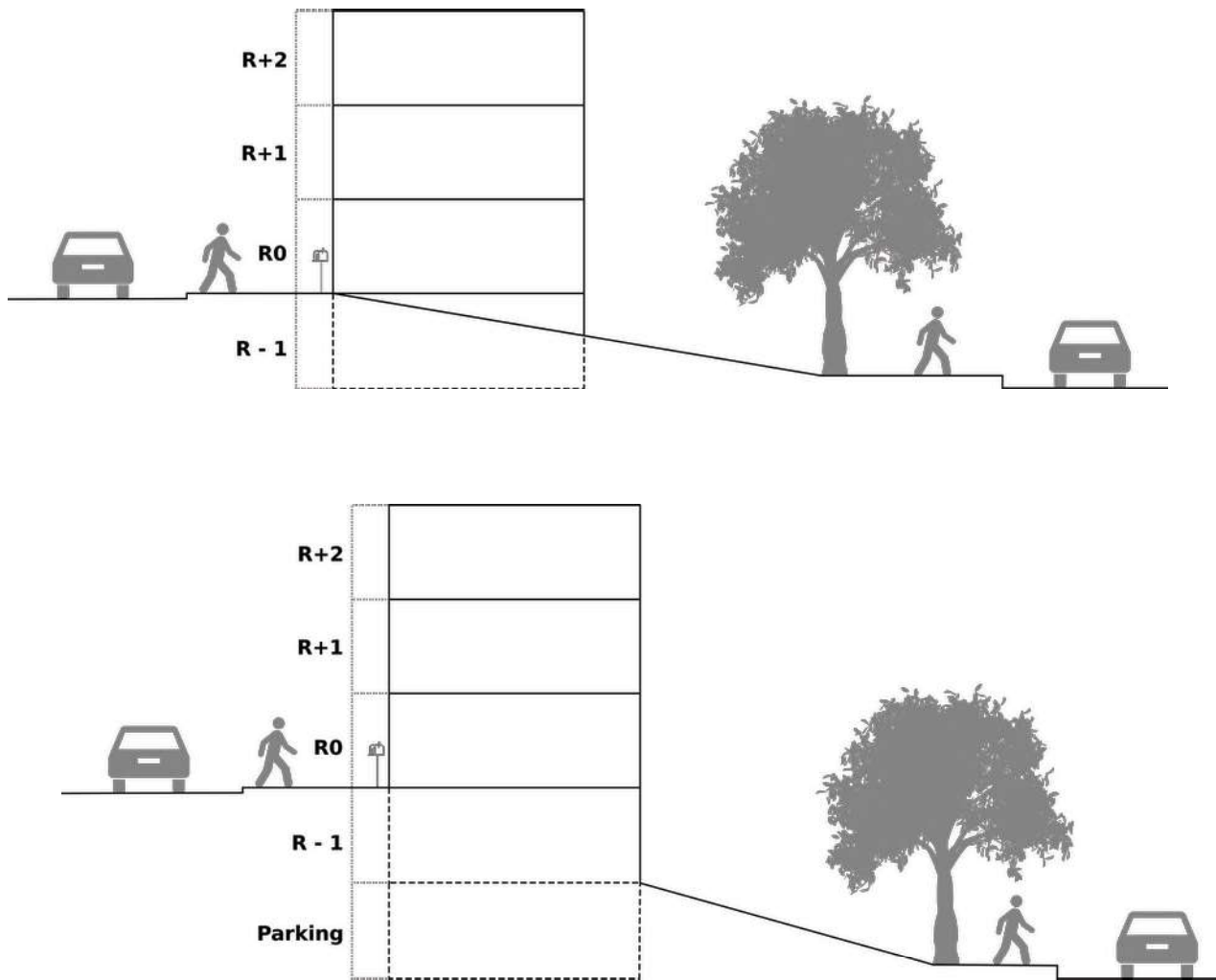
Il est donc possible, suivant les cas, que les densités proposées soient revues légèrement à la hausse ou à la baisse afin de s'adapter au mieux à l'environnement proche. En outre, précisons que même si un projet respecte les densités et d'autres recommandations, il n'en résulte pas automatiquement la délivrance du permis. L'autorité communale peut en effet s'écarter de ces recommandations à conditions de les motiver.

Il convient de préciser que les densités proposées sont bien des valeurs guides et non des normes absolues.

4.1.2 Définition des gabarits

Niveau indépendant complet calculé à partir du **niveau d'accès de la rue coté numéro de police**. Le rez-de-chaussée étant considéré comme le niveau 0.

Exemples :



4.1.3 Termes récurrents

Principe

Confirmation : Opération visant à renforcer une zone du territoire en confirmant le caractère multifonctionnel dans un souci d'amélioration du cadre de vie.

Densification : Fait d'augmenter la densité.

Développement : Démultiplication des fonctions.

Pacification : Opération visant à éviter les conflits d'usages entre les différentes fonctions.

Noyau : Ensemble bâti et non bâti relativement dense présentant une certaine diversité de fonctions et de services nécessaires à la vie quotidienne.

Logements

Ménage : Un ménage se définit comme l'ensemble des personnes occupant habituellement un même logement et vivant en commun. Le ménage est constitué, soit par une personne vivant habituellement seule, soit par deux ou plusieurs personnes qui sont unies ou non par des liens de parenté.

Logement : Locaux à usage d'habitation.

Immeuble : Élément bâti.

Immeuble à appartement : Immeuble comprenant plusieurs unités de logement dont les espaces communes sont organisés en copropriété.

Villas à appartements : Ensemble bâti de logements intégrés dans un espace vert comprenant des jardins privés ou collectifs. Son gabarit sera particulièrement intégré dans un ensemble paysager et végétalisé généreux.

Les immeubles à appartement et villas devront comprendre un espace extérieur par logement de minimum 9m² (terrasse ou jardin de plein pied). L'architecture de la villa d'appartement ressemble à celle d'une villa classique unifamiliale.

Habitat intermédiaire : Immeuble composé de deux logements avec deux entrées distinctes.

Kangourou : Le logement kangourou est un logement autonome à aménager au sein d'une habitation dont il constitue l'élément clairement minoritaire quant à la surface, aisément réintégré à la bâtisse, destiné à accueillir un habitant qui en raison de son âge, de son handicap ou de sa précarité matérielle peut être qualifié de personne fragilisée et qui y bénéficiera d'un lien social privilégié avec les habitants du logement principal. Le logement doit également présenter un caractère réversible. À terme, la demande ne remettra pas en cause la vocation originelle d'habitation unifamiliale, notamment lorsque les éléments circonstanciels ayant présidé à la délivrance du présent permis auront cessé leur effet.

Commerces et activités

Commerce : Le commerce désigne l'activité économique d'achat et de revente de biens et de services, en particulier l'achat dans le but de revendre avec un profit ou un bénéfice. Celui-ci est localisé dans un immeuble.

Notons que les chambres d'hôtes et des AirBnb ne sont pas considérés comme des activités commerciales.

Horeca : Acronyme désignant le secteur d'activités de l'hôtellerie, de la restauration et des cafés.

Service à caractère commercial: Prestation intellectuelle ou technique effectuée dans le cadre d'une relation commerciale entre le prestataire et le client final bénéficiaire de la fourniture d'un bien immatériel. Celle-ci se déroule au sein d'un établissement en libre-accès avec une ouverture régulière de minimum 4 jours par semaine

Surface de vente nette : Somme de toutes les surfaces affectées à la vente, non comprise les réserves et sanitaires

Surface brute de plancher : Somme de toutes les surfaces de tous les niveaux sous et hors sol, murs et planchers compris.

Bureau : Une pièce, un ensemble de pièces ou un bâtiment utilisé comme lieu de travail commercial, professionnel ou bureaucratique.

Activité économique : Désigne des activités « de production, de distribution et de services » impliquant des échanges marchands et parfois non marchands

Artisanat : Transformation de produits ou la mise en œuvre de services grâce à un savoir-faire particulier et hors contexte industriel de masse

Stationnement

Parking vélo : Un emplacement de vélo doit être accessible de plein pied au rez-de-chaussée de l'immeuble ou en annexe et dans un local fermé et sécurisé.

Parking voiture : Le parking voiture peut être de trois types :

- Le parking en ouvrage fermé et sécurisé à l'intérieur de l'immeuble (sous-sol ou rez-de-chaussée) ;
- Le parking extérieur sur parcelle privée ;
- Le parking extérieur sur espace public.

Ouverture paysagère : Espace libre de toute construction, et dans lequel l'aménagement des abords et les plantations concourent à conserver une perception visuelle vers le paysage avoisinant depuis l'espace public.

Transformation

Démolition/reconstruction : Pratique consistant à optimiser un bien foncier en le régénérant afin de garantir une meilleure performance énergétique et une meilleure adéquation des besoins sociétaux.

Rénovation : La rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées ou obsolètes.

Reconversion : La modification et/ou l'adaptation d'un bien à une autre affectation.

4.4.5.2 Noyau - Embourg



Noyau - Embourg

L'**objectif** de cette zone est de confirmer le territoire en renforçant le caractère multifonctionnel de cet espace consolidant son rôle de polarité centrale au sein de la commune.

L'**affectation principale** de cette zone est l'habitat et les fonctions de services, d'équipements, de commerces et d'artisanat.

Densité nette recommandée pour toute nouvelle construction	
$25 \leq \log/ha \leq 35$	
Taille minimale de nouvelle parcelle urbanisable en cas de division	
300 m ²	
Type de logements	Autres fonctions possibles
Villa-appartements Immeuble d'appartements Maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes	Mixité possible Services, équipements, commerces (prioritairement le long du linéaire commercial), artisanat, etc.
Division de bâtiments	Gabarit
Possible Min. 60 m ² /log.	Max. R+2
Emplacement parking	
Min. 1 emplacement vélo par log. (pour les appartements) Min. 1,5 emplacement voiture /log. Min. 2 empl. voiture et 2 empl. vélo /100m ² SBP ⁸ (bureaux et services) Min. 4 empl. voiture et 4 empl. vélo /100m ² SV ⁹ (commerces)	

Destination

La zone est notamment destinée aux logements multiples et aux logements unifamiliaux.

Cette zone a également pour but d'accueillir des logements pour les personnes dont la proximité avec les lieux de vie sociale, des équipements et des services est souhaitée.

L'offre proposée par les adaptations commerciales doit être en adéquation avec le *Erreur : source de la référence non trouvée* repris en annexe.

L'implantation des fonctions structurantes doivent prioritairement se faire le long de l'axe du linéaire commercial (la Voie de l'Ardenne).

Recommandations

La praticabilité piétonne doit être étudiée lors de chaque nouveau projet, en particulier à proximité des fonctions et des commerces.

Si des bâtiments sont conçus pour accueillir des fonctions (commerces, services, bureaux, etc.), leur reconversion en logements doit être préalablement conçue et réfléchie.

8 SBP : Surface Brute de Plancher.

9 SV (Surface de Vente nette) : somme de toutes les surfaces affectées à la vente, non comprise les réserves et sanitaires.