

# 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

# 1.2 AIRE DU CENTRE URBAIN DE LOUVAIN-LA-NEUVE

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

### DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Concernant la typologie, le centre urbain de Louvain-la-Neuve se caractérise par un vaste système de dalle supportant les bâtiments et les rues piétonnes. En dessous de cette dalle se trouvent les parkings et les artères pour automobiles.

Cet espace se caractérise comme une véritable pièce urbaine de l'urbanisme fonctionnaliste, comprenant des commerces aux rez, des bâtiments académiques, des logements et des immeubles de bureaux et services sur un périmètre réduit à proximité immédiate de la gare de Louvain-la-Neuve.

Des itinéraires protégés des intempéries sont offerts aux piétons, par le biais de galeries couvertes ou, plus récemment, de marquises vitrées aménagées en pied d'immeubles.

### CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

#### ↳ Typologie :

Tissu urbain dense majoritairement mitoyen.

#### ↳ Gabarits :

Le gabarit prédominant est de R + 3 + T à R + 5 + T.

#### ↳ Implantation :

Implantation mitoyenne avec mitoyens d'attentes s'il n'y a pas de construction adjacente, bâtiment le plus souvent implanté sur l'alignement à la voirie, zone de recul réduite.

#### ↳ Toitures :

Toiture double pente (tuiles ou type ardoise) majoritaire avec également la présence de toitures plates ou tronquées en partie supérieure dans certains ensembles.

#### ↳ Matériaux façade :

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

#### ↳ Baies et ouvertures :

Rythme de fenêtres vertical dominant ;

Rez-de-chaussée : Vitrines commerciales.

### REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE OPTIONS URBANISTIQUES



Photo 7 - rue Charlemagne



Photo 8 - place de l'Université

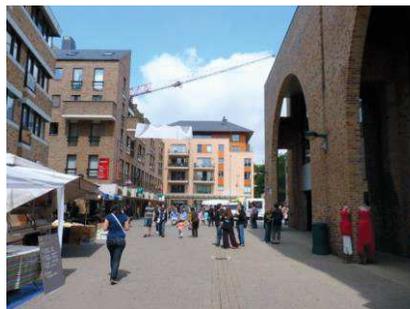
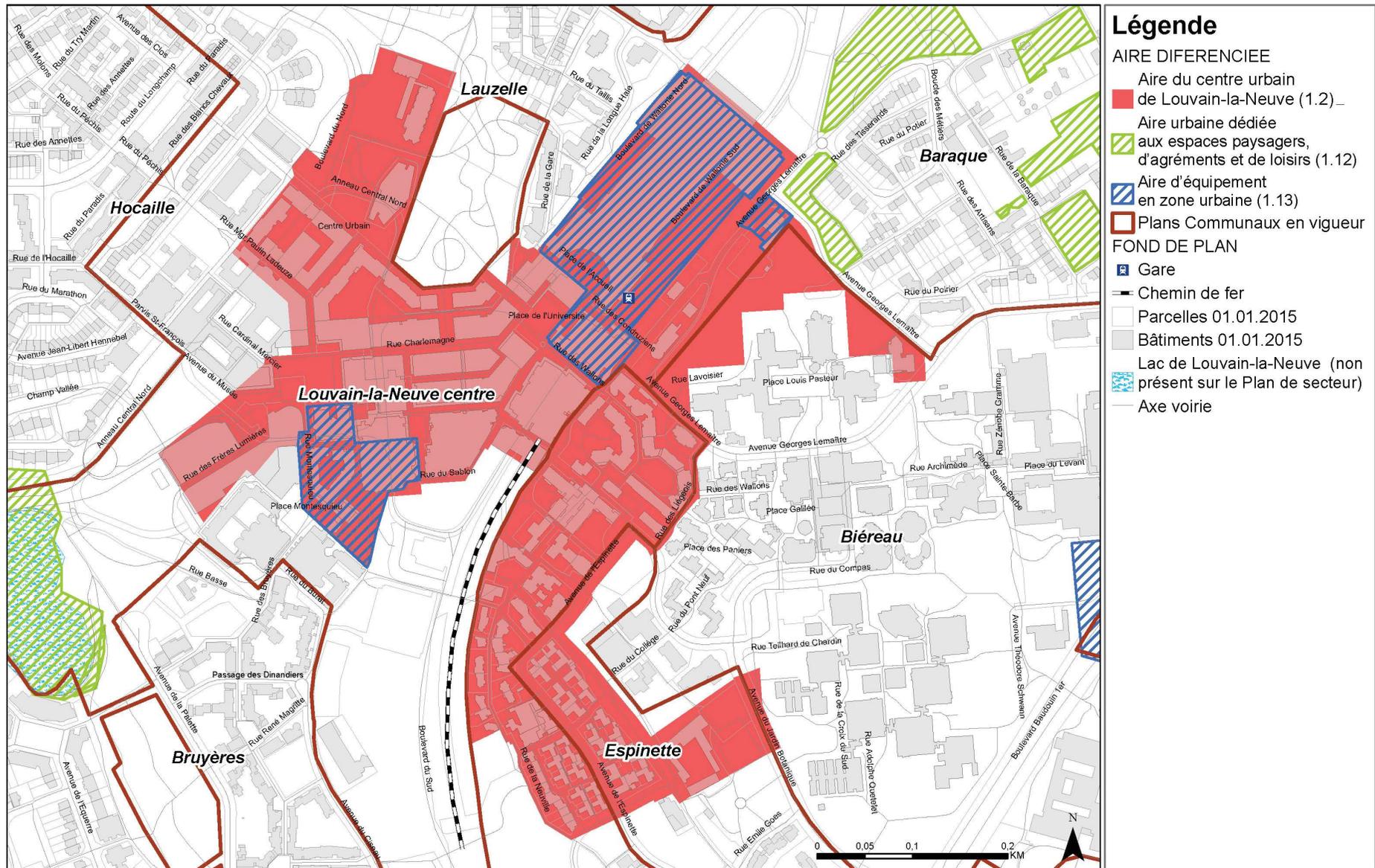


Photo 9 - Grand-Rue

- ▶ Consolider le caractère urbain ;
- ▶ Renforcer l'implantation du commerce et des activités tertiaires sur la dalle ;
- ▶ Offrir une mixité dans le programme de logement en offrant davantage de logements adaptés aux familles avec enfants ;
- ▶ Densifier le bâti aux abords de la gare ;
- ▶ Favoriser et diversifier les activités qui augmentent l'attractivité du centre ;
- ▶ Réduire l'impact énergétique des bâtiments ;
- ▶ Encourager l'amélioration énergétique des constructions plus anciennes, construites en grande partie au tout début de Louvain-la-Neuve ;
- ▶ Favoriser la pratique des modes doux pour les déplacements.

# 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

CARTOGRAPHIE



# 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

## LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>1 IMPLANTATION</b>	
ALIGNEMENT ET REcul	
<p>Le parcellaire pris en référence est en règle générale le parcellaire nouveau redéfini au niveau supérieur de la dalle. Les règles d'implantation concernent en effet principalement les constructions envisagées sur la base des voiries développées à l'air libre en surface de la dalle de substructure abritant les parkings, leurs accès et des locaux techniques, réserves et stockages.</p> <p><u>Volume principal :</u> Sur une parcelle, le volume principal est implanté <b>sur une limite latérale au moins, ou contre le pignon d'un autre volume au moins :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Soit sur l'<b>alignement</b> ;</li><li>▶ Soit sur <b>front de bâtisse</b> existant en recul de l'<b>alignement</b> ;</li><li>▶ Soit avec une marge de recul par rapport à l'alignement sur lequel se trouve le front de bâtisse, de manière à assurer la cohérence des perspectives urbaines.</li></ul> <p>Les volumes principaux sont parallèles à l'alignement. Pour les parcelles inférieures à 8 mètres, la mitoyenneté est obligatoire des deux côtés. En règle générale, un volume principal ne peut se trouver en retrait par rapport aux deux volumes principaux contigus. Cette disposition ne s'applique pas aux volumes secondaires latéraux assimilés aux volumes principaux.</p> <p>L'implantation des bâtiments au-dessus du niveau de la dalle piétonne intégrera les plans généraux des alignements des voiries publiques et des aménagements sous dalle.</p>	<p>A = Alignement F = front de bâtisse</p> <p><u>La marge de recul avant est imposée :</u> Lors d'un projet de construction ou de reconstruction présentant un gabarit supérieur de 1 niveau ou plus par rapport au bâtiment existant et/ou aux bâtiments sur les parcelles contiguës, une marge de recul avant peut être imposée pour conserver ou renforcer le caractère ouvert de l'espace-rue au droit de projets de grands gabarits.</p>

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

La Ville peut imposer la construction des volumes sur un ou plusieurs niveaux de parkings souterrains. Dans ce cas, l'implantation respectera les plans généraux des parkings, voiries, réseaux techniques, accès et quais de déchargement. Des points d'appuis obligatoires pourront être imposés, **d'autres points d'appui** pourront être interdits.

Pour rythmer, aérer ou animer l'espace urbain et pour éviter un continuum urbain monolithique, il est possible de ponctuer les façades par l'aménagement de galeries couvertes aux niveaux inférieurs le long des piétonniers, ou par l'aménagement de passages, de galeries couvertes ou de « baies urbaines » donnant accès et/ou vue vers un intérieur d'îlot ou d'un ensemble. La Ville peut imposer la réalisation de ce type de galeries couvertes, de passages ou de « baies urbaines » dans les projets.

### Volume secondaire :

L'implantation de volumes secondaires se fait en s'accolant obligatoirement au **volume principal** en façade arrière.

L'implantation de volumes secondaires en façade avant est autorisée uniquement lorsque ces volumes sont réalisés dans le cadre de perspectives urbanistiques d'ensemble et contribuent à la qualité et à l'animation de l'espace-rue.

Tout volume implanté latéralement par rapport à un volume principal implanté sur l'alignement ou le front de bâtisse est considéré comme un volume principal et doit répondre aux prescriptions de ce type de volume.

### Volume annexe :

Les volumes annexes suivants sont autorisés en zone de cours et jardin avec un maximum de **15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol** pour l'ensemble des annexes :

- ▶ Abri de jardin.

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

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

Au droit de projets importants de logements collectifs, les volumes annexes suivants sont autorisés en zone de cours et jardins, pour autant qu'ils soient intégrés dans un aménagement de type jardin partiellement végétalisé, et non entièrement minéralisé :

- ▶ Abri à poubelles : maximum 30 m<sup>2</sup> ;
- ▶ Abri à vélos : maximum 60 m<sup>2</sup>.

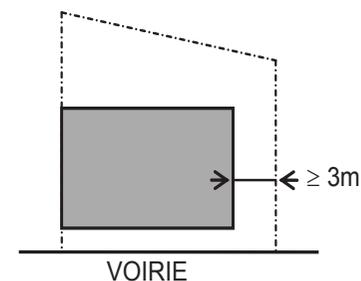
### Recul latéral et arrière

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

Le recul de tout volume par rapport à la limite arrière de la **parcelle** doit être au minimum égal à la hauteur sous **corniche du volume concerné**.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes secondaires et annexes d'un seul niveau, qui peuvent se situer sur les limites parcellaires latérales et arrière lorsque l'urbanisation de l'îlot autorise des constructions au rez sur toute la profondeur de l'îlot.

### La marge de recul latérale :

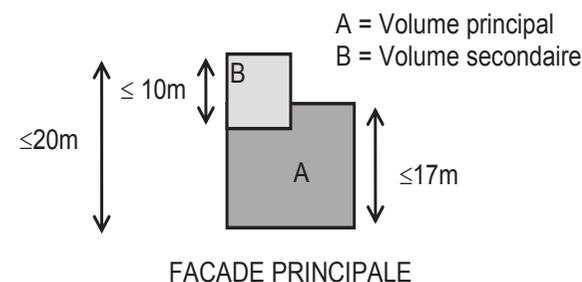


Le recul arrière se mesure par rapport à une limite entre deux parcelles bâtissables. Lorsqu'un projet se développe au sein d'une parcelle déterminant un îlot bordé par des voiries à usage public, la notion de limite parcellaire arrière n'existe pas, car toutes les façades orientées vers l'extérieur de l'îlot sont considérées comme des façades principales.

## PROFONDEUR DES CONTRUCTIONS

### Volume principal :

- ▶ La profondeur de bâtisse totale est comprise **entre 12 et 20 mètres** à compter de l'alignement ou du front de bâtisse existant ;
- ▶ La profondeur du volume principal n'excède pas **17 mètres** sans toutefois dépasser les volumes principaux mitoyens de plus de 2 mètres. Cette restriction ne s'applique pas entre un volume principal et un volume secondaire latéral assimilé à un volume principal dans le cadre défini ci-avant ;
- ▶ La profondeur de bâtisse ne comprend pas les balcons ;
- ▶ Une profondeur inférieure ou supérieure peut être autorisée si les 2 conditions suivantes sont rencontrées simultanément :
  - Volume principal implanté sur l'alignement ou en recul de maximum 3 mètres de celui-ci ;
  - Décrochement entre deux volumes contigus inférieur à 4 mètres.



## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

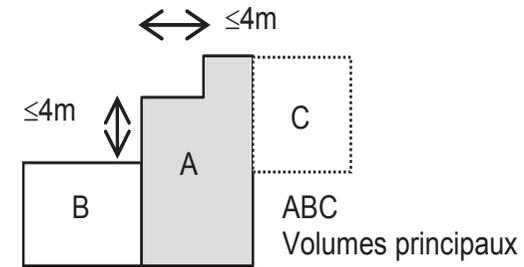
### Volume secondaire :

- ▶ La profondeur maximum du volume secondaire ne peut dépasser 10 mètres ;
- ▶ Le volume secondaire doit permettre le recul arrière minimum égal avec la hauteur sous corniche.

L'ensemble de la profondeur du volume principal et du volume secondaire doit rester dans la zone maximum de bâtisse.

### En cas de démolition /reconstruction :

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



## GARAGES

Tous les emplacements de parking couverts sont situés en sous-sol, le plus souvent dans les zones couvertes par la dalle piétonne.

Pour les parkings en sous-sol, ces derniers peuvent développer une profondeur supérieure à celle des volumes hors sols, pour autant qu'ils soient recouverts par une couche de terres arables de minimum 40 cm d'épaisseur pour pouvoir recevoir une pelouse. Cette prescription ne s'applique pas au droit des parties de l'aire situées au-dessus des niveaux de parkings sous la dalle du centre urbain. Elle est par contre d'application sur les parcelles situées en bordure du centre sur dalle, à l'interface avec les quartiers (p.ex. côté Biéreau)

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

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

Les emplacements de parking à l'air libre ne sont pas autorisés en intérieur d'îlot.

Par immeuble, il n'est autorisé qu'un seul accès de garage privatif ou de garage pour immeubles collectifs à front de voirie.

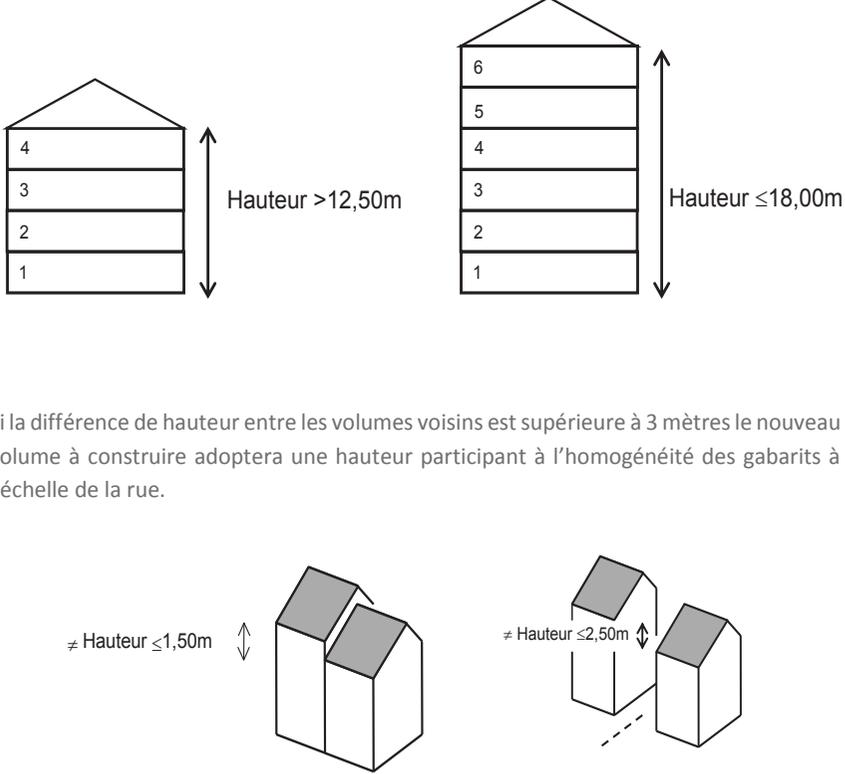
Le long des voiries publiques sous dalles, les accès aux parkings sous dalle sont limités en nombre. Ces accès sont organisés en retrait des voies de circulation de l'anneau central et des boulevards principaux, de façon à disposer de zones de décélération à l'entrée et d'insertion à la sortie situées en-dehors des voies de circulation aménagées sur la chaussée automobile.

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

Lorsque la parcelle ne dispose pas de la largeur suffisante pour pouvoir organiser correctement des parkings en sous-sol, des solutions alternatives pourront être proposées à l'approbation du Collège communal.

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

# 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<h2 data-bbox="241 331 808 355">2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS</h2> <p data-bbox="241 392 421 416"><u>Volume principal :</u></p> <p data-bbox="241 424 472 448">Hauteur sous corniche :</p> <ul data-bbox="322 456 1070 544" style="list-style-type: none"><li>▶ Un minimum de 12,50 mètres et un maximum de 18,00 mètres</li><li>▶ Gabarit entre R + 3 + Toiture et R + 5 + Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres).</li></ul> <p data-bbox="241 568 1039 663">Les hauteurs et niveaux sont mesurés à partir du niveau de la voirie piétonne. Lorsque celle-ci est en pente, les niveaux sont mesurés au point moyen de chaque volume orienté vers la voirie.</p> <p data-bbox="241 695 1070 855">Pour autant que ce soit justifié par une note d'argumentation, des hauteurs inférieures à 12,50 mètres peuvent également être autorisées localement pour assurer un étagement des volumes contigus de nature à générer des perspectives urbaines intéressantes ou pour favoriser l'ensoleillement des îlots et la performance énergétique d'un ensemble.</p> <p data-bbox="241 887 1070 983">La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder <b>1,50 mètre s'ils sont contigus et 2,50 mètres dans les autres cas.</b></p> <p data-bbox="241 1015 1070 1142">Dans le volume de la toiture un seul niveau de logement est autorisé. Ce niveau peut être en duplex si les exigences en matière d'incendie sont respectées. Dans le volume des toitures en pente unique, deux niveaux de logement sont autorisés pour autant que les exigences en matière d'incendie soient respectées.</p> <p data-bbox="241 1190 510 1214"><u>Volume secondaire arrière :</u></p> <p data-bbox="241 1222 1025 1286">La hauteur maximale sous corniche du volume secondaire est limitée à <b>4 niveaux</b> sous toiture.</p>	 <p data-bbox="1160 799 2018 895">Si la différence de hauteur entre les volumes voisins est supérieure à 3 mètres le nouveau volume à construire adoptera une hauteur participant à l'homogénéité des gabarits à l'échelle de la rue.</p>

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

### Volume annexe :

La hauteur maximale sous corniche du volume annexe est limitée à 2,70 mètres pour une toiture à versants, et à 3 mètres pour un volume à toit plat. Un seul niveau est autorisé.

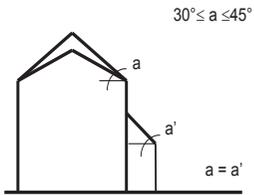
### Volume isolé pour l'équipement urbain :

Des volumes de faible hauteur pour l'équipement urbain peuvent être autorisés à des gabarits inférieurs à la hauteur minimale prescrite.

La hauteur sous corniche des annexes à usage d'abri de jardin, annexe pour outils, serre, volière ou rucher, doit respecter les règles de la réglementation wallonne en vigueur.

Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>3 TOITURES</b>	
<b>VOLUMETRIE</b>	
<p><u>Volume principal :</u></p> <p>La toiture présente deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente des toitures à versants est comprise entre 30 degrés et 45 degrés. Le faîtage est parallèle à la voirie.</p> <p>Les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voiries peuvent avoir une toiture à 3 versants, tronquée, cintrée ou plate, pour autant que la nouvelle toiture s'articule aux toitures voisines.</p> <p><b>Le débordement de toiture est interdit sur les pignons.</b></p> <p>En pied de toiture à versants, un débordement de toiture est autorisé pour des raisons énergétiques de protection solaire. Il doit toutefois être en cohérence avec les constructions voisines et ne pas déborder trop au-dessus du domaine public afin de ne pas assombrir la voirie.</p> <p><b>Lors d'une transformation d'un bâtiment existant</b>, il est autorisé de conserver les caractéristiques initiales de ce bâtiment.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.</p> <p><b>Lors de la construction d'un nouveau bâtiment</b> proposant des débordements de toitures importants, le dossier de demande d'autorisation doit contenir une note détaillée démontrant que la solution architecturale proposée répond à des critères de performance énergétique très exigeants et constitue un juste compromis entre la règle générale, l'intégration dans le tissu bâti existant, et le projet à très haute performance énergétique.</p>	<p>L'inclinaison des toitures est de préférence parallèle à celle des volumes contigus lorsque la pente de ceux-ci est conforme.</p>  <p>La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.</p>

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

### Volume secondaire :

Le volume secondaire doit s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale.

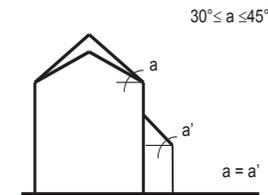
Les volumes secondaires présentent soit une toiture en pente d'un ou deux versants de même inclinaison (entre 30 et 45 degrés), soit une toiture plate ou assimilée (10 % maximum).

Pour un volume secondaire **de plus d'un niveau**, le choix d'une toiture (en pente ou plate) est conditionné par la réalisation d'une analyse d'ensoleillement au préalable, et au regard des typologies connexes de part et d'autre du projet.

Lorsque le volume secondaire est une verrière ou comporte une verrière intégrée dans sa toiture, la pente de sa toiture peut être inférieure à 30 degrés.

### Volume annexe :

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



La hauteur est prise par rapport au rez-de-chaussée du volume principal.

## M A T E R I A U X

### Toiture en pente :

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

- ▶ L'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte foncée ;
- ▶ Les tuiles plates, de teinte noire ou anthracite ;
- ▶ Le zinc pré-patiné de ton foncé ;
- ▶ Les éléments métalliques ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant.

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

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

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

Les capteurs solaires sont autorisés sur tous les types de toiture, dans le respect de la volumétrie et de l'esthétique générale.

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

### Toiture plate :

Le revêtement final des toitures plates et assimilées doit être soigné de manière à proposer une vue agréable depuis les étages supérieurs.

Le matériau de revêtement est :

- ▶ La membrane asphaltique ou synthétique ;
- ▶ Le zinc pré-patiné ;
- ▶ Les éléments métalliques, naturels ou synthétiques présentant un aspect et un comportement dans le temps similaires aux matériaux prescrits ci-avant ;
- ▶ La toiture végétale ;
- ▶ Le gravier roulé, le bois, les revêtements de terrasse, dans les limites décrites ci-après.

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.

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.

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).

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 vue vers les toitures au départ des quartiers en surplomb ainsi que des bâtiments proches.

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>4 FACADES</b>	
<b>ELEMENTS ARCHITECTURAUX ET COMPOSITION</b>	
<p>Dans les nouveaux projets développés sur des parcelles larges ou un ensemble de parcelles attenantes en milieu urbain, il est demandé de créer l'apparence d'un parcellaire traditionnel en centre-ville.</p> <p>À cet effet, la composition de la façade ou des volumes veille à créer des unités visuelles de l'ordre de 10 à 20 mètres de largeur.</p> <p>Pour les bâtiments neufs, la composition de la façade participera 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>Lors d'une transformation, l'unité des façades existantes doit être conservée. Cette unité peut être obtenue par divers (leur nombre n'est pas imposé) éléments architecturaux comme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Les balcons ou bow-window (en façade avant) ;</li><li>▶ Les loggias ;</li><li>▶ Les corniches à bac ou ouvragés (max 30 cm) ;</li><li>▶ Les cordons et seuils en pierre (débord max 10 cm) ;</li><li>▶ Les pare-soleil si l'orientation du bâtiment le permet ;</li><li>▶ Les ferronneries.</li></ul> <p>À partir du premier étage, les balcons et loggias peuvent empiéter au-dessus du domaine public des voiries, <b>de maximum de 120 cm</b> à partir d'une hauteur de <b>2,60 mètres</b>.</p> <p>Pour les voiries piétonnes, le dégagement sous les balcons et loggias doit être de <b>4,50 mètres minimum</b>.</p> <p>Les balcons et terrasses d'étage ne peuvent occuper plus de la moitié de la largeur de la façade.</p>	<p>Cette prescription est d'autant plus importante dans le centre urbain de Louvain-la-Neuve qu'il est piétonnier. Dans ce contexte en effet, la perception de la rue s'opère uniquement à l'échelle du piéton, qui influence la perception de la longueur des bâtiments uniquement sur base de la durée d'un déplacement à faible vitesse.</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>

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

M A T E R I A U X	
<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"><li>▶ La brique de terre cuite ou de béton ;</li><li>▶ Le béton coulé ou architectonique ;</li><li>▶ La pierre de taille.</li></ul> <p>En complément les matériaux suivants sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Les bardages en bois naturel, en zinc pré-patiné, en ardoises naturelles ou artificielles, en terre cuite ou en matériaux synthétiques (sauf le PVC) ;</li><li>▶ Les éléments de structure métallique peints ;</li><li>▶ L'enduit lissé sur isolant ;</li><li>▶ Les éléments de verre.</li></ul> <p>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.</p> <p><b>Pour les façades des rez-de-chaussée situées sur l'alignement</b>, une attention particulière doit être apportée à la résistance aux chocs et à la pérennité du matériau, afin d'éviter toutes les dégradations telles que chocs, griffures, tags et autres éléments susceptibles de contribuer à la détérioration du cadre de vie en milieu urbain.</p> <p>À ce titre, les bardages sont interdits, en façade à rue, sur une hauteur inférieure à 3 mètres depuis le niveau du sol.</p> <p><b>Pour des critères de performance énergétique</b>, d'autres matériaux sont admis pour autant que cela soit justifié par une note argumentant la solution architecturale.</p>	<p>La brique de terre cuite est le matériau de référence de la ville nouvelle de Louvain-la-Neuve. Elle constitue de ce fait une des caractéristiques architecturales fondamentales de Louvain-la-Neuve, et a contribué à créer le paysage urbain typique de la ville nouvelle.</p> <p>À ce titre, les projets nouveaux ainsi que les projets de transformation ou de rénovation du bâti existant doivent veiller à maintenir une certaine présence de ce matériau traditionnel en façade, au moins sur les façades orientées vers le domaine public.</p> <p>Pour répondre à ce critère, il est défini que la présence des matériaux « traditionnels » de Louvain-la-Neuve (brique de parement et/ou béton brut) doit être maintenue à hauteur d'un minimum d'environ 20 % de la surface des façades orientées vers le domaine public.</p> <p>La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.</p>

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

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.

### **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 tonalités blanches ou très proches du blanc sont interdites.

### **Les enduits :**

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

### Volume annexe :

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

Le revêtement en bois peut être considéré comme matériau principal et non uniquement comme matériau complémentaire.

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

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 urbaines plus agréables et témoigne du renouveau urbain et de l'amélioration énergétique du bâti en centre-ville.

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

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><i>Volume principal :</i></p> <p>Axe de composition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ La dominante verticale est imposée en façade à rue. L'effet de verticalité peut-être obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux et/ou des montants de menuiserie ;</li><li>▶ L'horizontalité est autorisée pour un niveau, pour autant qu'elle s'intègre dans la composition d'ensemble et participe à l'échange par rapport à la rue ;</li><li>▶ Les baies d'un même versant de toiture sont alignées horizontalement et verticalement de manière à inclure dans une forme simple le pourtour de l'ensemble des baies.</li></ul> <p>Les baies sont positionnées en tenant compte aussi des impositions du Code civil et des normes en matière d'incendie.</p> <p><b>En cas de rénovation et de transformation :</b></p> <p>Il est interdit de murer une baie existante en façades à rue, sauf en cas de recomposition complète de la façade intégrant des modifications importantes des baies existantes aux différents niveaux.</p> <p><b>Rez-de-chaussée commerciaux ou de bureaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ L'aménagement des façades au rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage ;</li><li>▶ Afin de pouvoir conserver ou réintroduire du logement aux étages, il est obligatoire de prévoir des accès séparés aux logements (depuis le domaine public) en cas de transformation ou de rénovation du bâtiment ;</li><li>▶ L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) au rez-de-chaussée doit être assurée au droit de chaque accès d'un bâtiment.</li></ul>	<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 environnantes.</p>

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

M A T E R I A U X	
<p>Les menuiseries des portes et fenêtres :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ 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 ;</li><li>▶ Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé ou doré sont exclus ;</li><li>▶ 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.</li></ul> <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>	

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>6 ABORDS, COURS ET JARDINS</b>	
QUALITE	
<p><b>Jardins privatifs en centre-ville :</b> La zone de cours et de jardins doit être aménagée en jardin, de préférence au bénéfice de l'ensemble des occupants du bâtiment.</p> <p><b>Maintien de la végétation existante :</b> Les documents formant la demande de permis d'urbanisme doivent être très précis sur le repérage de l'implantation et sur la description des végétations existantes sur la parcelle.</p>	
CLOTURE	
<p><b>Implantation</b> Aux limites latérales et arrières, les clôtures sont autorisées et sont établies à mitoyenneté. Le recours à des haies d'essences régionales en séparation entre jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible. Les clôtures sont réalisées soit en treillis, soit en mur de clôture.</p> <p><b>Gabarit</b> La hauteur des murs de clôture séparatifs est de 2 mètres maximum. Les murs de clôtures existants supérieurs à cette hauteur peuvent être maintenus. La hauteur des clôtures de treillis de fil est de <b>1,5 mètre maximum</b>.</p> <p><b>Les matériaux</b> Les matériaux sont les mêmes que ceux définis pour les matériaux de parement de façade. À cela on peut ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Le fil de fer, le treillis plastifié en complément d'une haie d'espèces indigènes ;</li><li>▶ Le panneau de bois de teinte naturelle ou d'une nuance de couleur qui s'harmonise avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière ;</li><li>▶ Les parois minces en gabion de pierre qui s'harmonise avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière ;</li><li>▶ Les panneaux châtaigniers ou noisetiers tressés horizontalement qui s'harmonisent avec les constructions voisines, sur une longueur maximale de 6 mètres par limite parcellaire, à compter de la façade arrière.</li></ul>	<p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble de la rue et respecter le caractère urbain de l'aire.</p>

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>7 ZONE DE REcul</b>	
<b>QUALITE</b>	
<p>L'aménagement doit s'intégrer dans l'unité d'ensemble de la rue et respecter le caractère urbain de celle-ci.</p> <p><b>Maintien de la végétation existante :</b> Les documents formant demandes de permis d'urbanisme seront très précis sur le repérage et la description des végétations existantes en zone de recul sur la parcelle.</p>	
<b>IMPERMEABILISATION DES SOLS</b>	
<p>Lorsque la zone de recul est occupée par des surfaces minéralisées (ex. : chemin d'accès, etc.), celles-ci sont revêtues de briques (klinker en terre cuite ou en béton), pavés de pierre naturelle ou artificielle, dalles de pierre naturelle ou artificielle, ou de dalles engazonnées de type alvéolé.</p> <p>Lorsque la profondeur de la zone de recul est inférieure à 3 mètres, elle n'est pas clôturée.</p>	
<b>CLOTURES</b>	
<p><b>A front de voie publique</b>, il n'est pas autorisé de clôture de types treillis ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de muret bas et ou de ferronneries ouvertes.</p> <p>Un portail est autorisé. Il est limité à la largeur requise pour le passage d'un véhicule.</p>	

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>8 STATIONNEMENT</b>	
STATIONNEMENT VOITURE	
<p>Le stationnement relatif aux fonctions développées au-dessus de la dalle de centre urbain est majoritairement situé et organisé sous la dalle et accessible au départ des voiries de l'Anneau central.</p> <p>Le nombre minimum de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées 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"><li>▶ Nombre d'emplacements par logement : 1 ;</li><li>▶ Nombre d'emplacements par 40 m<sup>2</sup> de bureau : 1 ;</li><li>▶ Nombre d'emplacements par 25 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette de commerce : 1.</li></ul> <p>Lors des transformations de bâtiment existant entraînant des changements d'affectation ou de répartition des logements, le projet final doit respecter les ratios exprimés ci-avant.</p> <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 communs et en modes doux, le type d'activités et les caractéristiques des entreprises, ainsi que le profil de mobilité des visiteurs ou des clients.</p> <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>Par « Anneau central », on considère les voiries automobiles, majoritairement situées sous les dalles du centre urbain, qui sont organisées en voies séparées selon le sens de circulation et qui forment un réseau en boucles à sens unique.</p>

## 1.2 Aire du centre urbain de Louvain-la-Neuve

<p>En cas d'occupation d'un logement en colocation (étant définie comme la location partagée par des personnes non liées par un lien familial ou de parenté), le nombre minimal d'emplacements requis est fixé à 2 par 3 chambres.</p> <p>Dans le cas d'un projet aménageant plus d'un emplacement de parking mais n'atteignant pas le nombre imposé ci-dessus, les places défaillantes 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 à 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>	
<b>STATIONNEMENT VELO</b>	
<p>Dans les projets de nouveaux logements et de bureaux, des locaux pour vélos doivent obligatoirement être aménagés à l'intérieur des volumes bâtis, à proximité des accès au bâtiment depuis la voirie accessible aux cyclistes, et aisément accessibles depuis les entrées d'immeubles.</p> <p>Les emplacements de parcage des vélos doivent figurer dans les projets soumis à autorisation.</p> <p>Le nombre minimum de places privées pour vélos qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Par logement <math>\leq 120</math> m<sup>2</sup> brut : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ;</li><li>▶ Par logement <math>&gt; 120</math> m<sup>2</sup> brut : 1 par chambre, avec un minimum de 2.</li></ul> <p>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p> <p>Pour un projet mixte associant logement et commerce ou bureau, les besoins en stationnement pour la partie relative aux logements respectent les quotas ci-dessus. Pour la partie du projet portant sur le commerce et le bureau, 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. La règle est fixée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Par 75 m<sup>2</sup> de bureau : 1 ;</li><li>▶ Par 40 m<sup>2</sup> de surface commerciale nette de commerce : 1.</li></ul>	<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 permettre l'usage quotidien aisé des vélos par chacun des occupants de l'immeuble.</p> <p>L'accessibilité des locaux pour vélos doit être pensée de manière telle que les habitants des logements puissent accéder rapidement et aisément au local à vélos de leur immeuble sur le trajet intérieur qu'ils empruntent en ligne directe entre la voirie destinée aux modes doux et l'entrée à leur logement ou à la cage d'escalier donnant accès à celui-ci.</p> <p>Pour les immeubles de bureau, l'accessibilité est évaluée également 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>

Pour les grandes surfaces commerciales de plus de 400 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement pour vélos à aménager pour le personnel au sein de locaux fermés et protégés peut déroger à ce ratio, pour autant que le demandeur établisse que l'offre aménagée corresponde à au moins 1 place pour 3 personnes employées dans le commerce concerné.