

# 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

# 1.3 AIRE DE LA COURONNE URBAINE DE LOUVAIN-LA-NEUVE

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

### DESCRIPTION GÉNÉRALE DE LA ZONE

Cet espace se caractérise par des ensembles urbanistiques à vocation résidentielle formant une couronne autour du centre urbain. On retrouve 4 grands ensembles ou quartiers :

1. Hocaille
2. Lauzelle,
3. Biéreau
4. Bruyères.

On y retrouve des tissus d'îlots urbains de bâti continu composés majoritairement de collectifs et de maisons mitoyennes datant des années 1970, concomitant avec le développement de l'université.

### CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

#### ⇒ Typologie :

Tissu urbain dense majoritairement mitoyen.

#### ⇒ Gabarits :

Le gabarit prédominant est de R + 1 à R + 3 + T.

#### ⇒ Implantation :

Implantation mitoyenne avec mitoyens d'attente 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 (ardoise) majoritaire sur les logements ou toiture plate majoritaire sur volumes communautaires.

#### ⇒ Matériaux façade :

Prédominance de la brique.

#### ⇒ Baies et ouvertures :

Rythme de fenêtres vertical dominant.

### REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE OPTIONS URBANISTIQUES



Photo 13 - avenue Hennebel



Photo 14 - Voie Cardijn

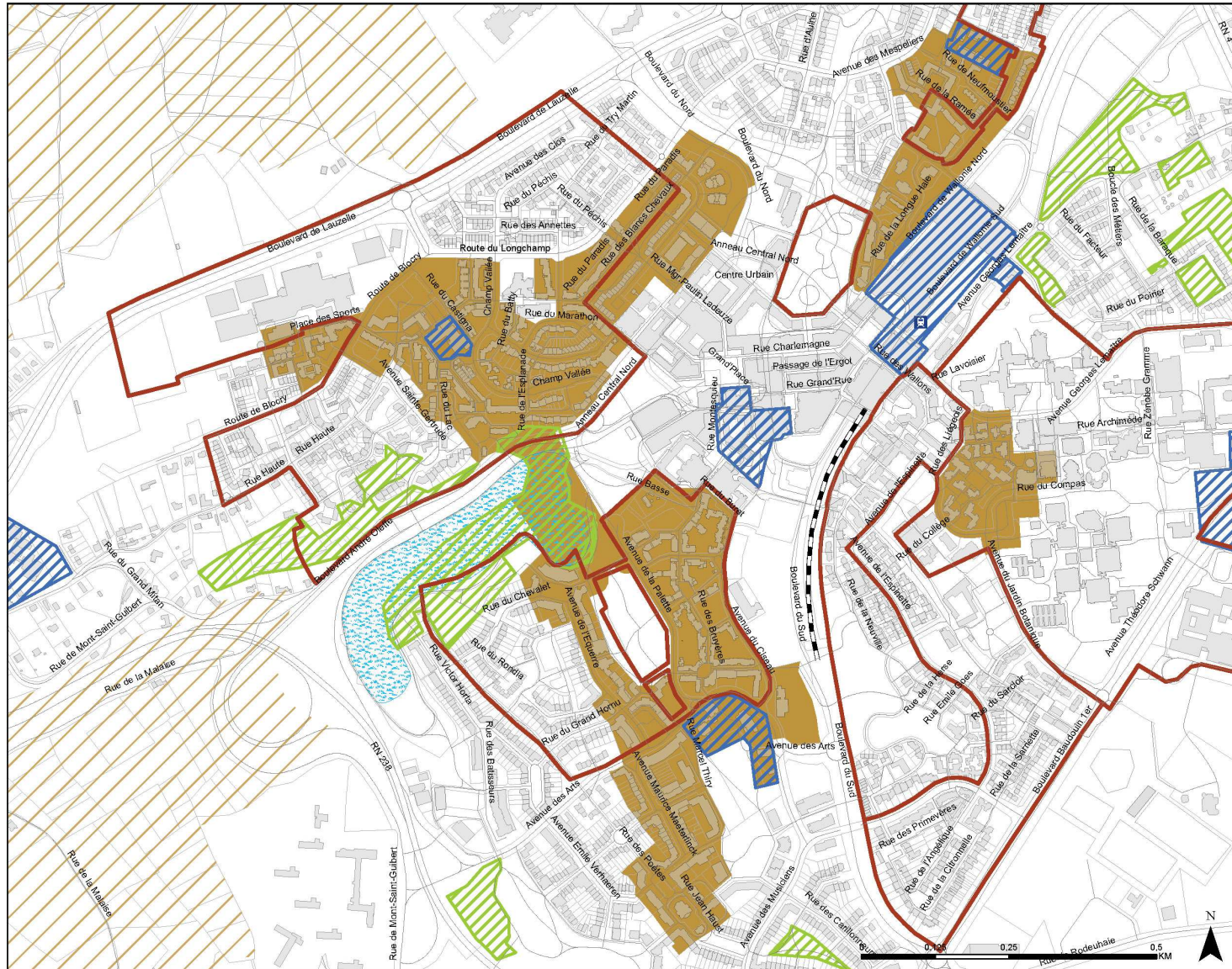


Photo 15 - avenue Georges Lemaître

- ▶ Offrir une diversité dans le programme de logements, en offrant davantage de logements adaptés aux familles avec enfants ;
- ▶ Préserver la qualité des jardinets en zone de recul à rue;
- ▶ Encourager la construction d'immeubles à « Haute Qualité Environnementale » ;
- ▶ Réduire l'impact énergétique des bâtiments ;
- ▶ Favoriser la pratique des modes doux pour les déplacements.

# 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

CARTOGRAPHIE



## Légende

### AIRE DIFFERENCIEE

- Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve (1.3)
- Aire urbaine dédiée aux espaces paysagers, d'agrément et de loisirs (1.12)
- Aire d'équipement en zone urbaine (1.13)
- Plans Communaux en vigueur

### PAYSAGE

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

### FOND DE PLAN

- Gare
- Chemin de fer
- Parcelles 01.01.2015
- Bâtiments 01.01.2015
- Lac de Louvain-la-Neuve (non présent sur le Plan de secteur)
- Axe voirie



# 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

## LES PRESCRIPTIONS

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>1 IMPLANTATION</b>	
<b>ALIGNEMENT ET REcul</b>	
<p><u>Volume principal :</u> Sur une parcelle, le volume principal est implanté majoritairement en mitoyenneté au moins d'un côté :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Soit sur l'alignement ;</li><li>▶ Soit sur front de bâtisse existant en recul de l'alignement.</li></ul> <p>Les volumes principaux sont parallèles à l'alignement.</p> <p>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><u>Volume secondaire :</u> L'implantation de volumes secondaires se fait en s'accolant obligatoirement au volume principal en façade arrière. L'implantation des 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.</p> <p>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.</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>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

### Volume annexe :

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

- ▶ Abri de jardin ;
- ▶ Abri pour animaux.

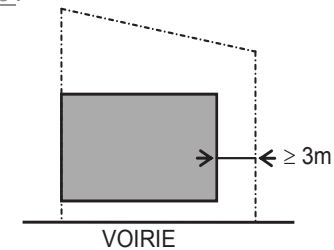
Les volumes annexes sont interdits dans les zones de **recul** avant.

### Recul latéral et arrière :

La marge de **recul latéral**, pour les volumes non implantés sur la limite **parcellaire** latérale, ainsi que pour tout balcon, terrasse 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**. (sauf pour les abris de jardin qui peuvent être implantés à 50 cm des limites).

### La marge de recul latérale :



Pour rythmer, aérer et animer l'espace urbain et éviter un continuum urbain monolithe, il est possible de ponctuer l'alignement des constructions par des ouvertures. Ces dernières peuvent prendre la forme :

- ▶ De passage piétonnier ;
- ▶ De placette ;
- ▶ De square.

## PROFONDEUR DES CONTRUCTIONS

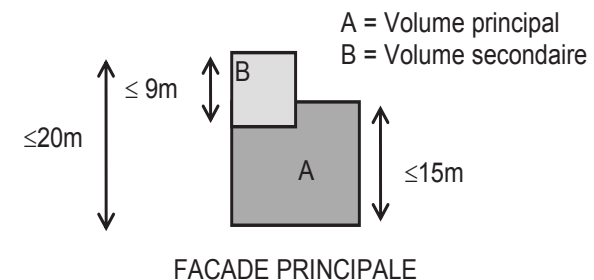
### Volume principal :

- ▶ 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 est comprise **entre 10 et 15 mètres** sans toutefois dépasser les volumes principaux mitoyens de plus de 2 mètres ;
- ▶ La profondeur de bâtisse ne comprend pas les balcons.

### Volume secondaire :

- ▶ La profondeur maximum du volume secondaire ne peut dépasser **9 mètres** ;
- ▶ Le volume secondaire doit permettre le recul arrière minimum égal avec la hauteur sous corniche.

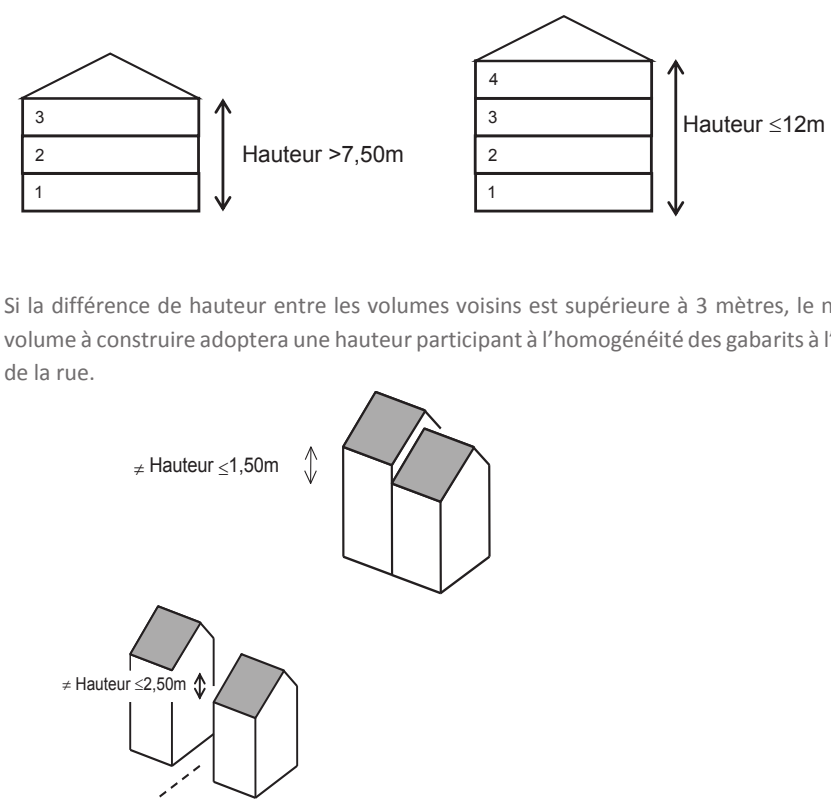
L'ensemble de la profondeur des **volumes principal** et secondaire, doit rester dans la **zone maximum de bâtisse**.



## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

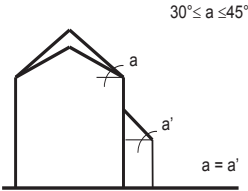
<p><i>En cas de démolition /reconstruction :</i></p> <p>Si la profondeur existante n'est pas conforme au présent règlement, les volumes après reconstruction doivent être conformes au présent règlement.</p>	
<b>GARAGES</b>	
<p>Pour les maisons unifamiliales, le garage peut être situé de plain-pied avec le domaine public.</p> <p>Pour les immeubles collectifs, <b>tous les emplacements de parking (garages) sont situés en sous-sol.</b></p> <p>Lorsque le sous-sol est occupé par des emplacements de parking, il peut développer une profondeur de 20 mètres maximum à compter du front de bâtisse.</p> <p>Il est autorisé un seul accès de garage privatif ou pour les immeubles collectifs à front de voirie.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En cas de construction neuve ou de rénovation comportant un garage, celui-ci sera intégré au volume principal.</p>	<p>Pour éviter les risques d'inondation des sous-sols, les pentes descendantes depuis la voirie sont à éviter.</p> <p>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.</p>

# 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<h2 data-bbox="192 331 1106 363">2 GABARIT DES CONSTRUCTIONS</h2> <p data-bbox="192 411 380 435"><u>Volume principal :</u></p> <p data-bbox="192 443 459 467">Hauteur sous gouttière :</p> <ul data-bbox="291 478 1075 566" style="list-style-type: none"><li>▶ Un minimum de 7,50 mètres et un maximum de 12 mètres ;</li><li>▶ Gabarit entre R + 1 + Toiture et R + 3 + Toiture (un niveau est de +/- 3 mètres).</li></ul> <p data-bbox="192 598 1075 662">La différence de hauteur sous corniche entre deux volumes principaux situés sur des biens contigus ne peut excéder 1,50 mètres, et 2,50 mètres dans les autres cas.</p> <p data-bbox="192 694 1075 758">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.</p> <p data-bbox="192 1005 414 1029"><u>Volume secondaire :</u></p> <p data-bbox="192 1037 1075 1101">La hauteur maximale sous corniche du volume secondaire est limitée à 2 niveaux sous toiture.</p> <p data-bbox="192 1149 392 1173"><u>Volume annexe :</u></p> <p data-bbox="192 1181 1075 1244">La hauteur maximale sous corniche du volume annexe est limitée à 3 mètres. Un seul niveau est autorisé.</p> <p data-bbox="192 1284 616 1308"><u>Volume isolé pour l'équipement urbain :</u></p> <p data-bbox="192 1316 1075 1380">Des volumes de faible hauteur pour l'équipement urbain peuvent être autorisés à des gabarits inférieurs à la hauteur minimale prescrite.</p>	 <p data-bbox="1106 694 2033 790">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> <p data-bbox="1106 1244 2033 1300">La hauteur sous corniche des annexes à usage d'abri de jardin, poulailler, annexe pour outils, serre, volière ou rucher, doit respecter les règles de la réglementation wallonne en vigueur.</p> <p data-bbox="1106 1332 2033 1388">Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments contigus et s'intégrera aux perspectives urbaines.</p>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

# 1.3 Aire de la couronne urbaine 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 toiture peut-être tronquée. La pente de deux 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 pans, tronquée, cintrée ou plate, pour autant que la nouvelle toiture s'articule aux toitures voisines.</p> <p>Le débordement de toiture est interdit sur les pignons et toutefois, il sera en cohérence avec les constructions voisines.</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>Lors d'une transformation d'un bâtiment existant, il est autorisé de conserver les caractéristiques initiales de ce bâtiment, pour autant qu'il soit démontré l'intérêt patrimonial.</p> <p>Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.</p> <p>Lors de la construction d'un nouveau bâtiment proposant des débordements de toitures importants, le dossier de demande d'autorisation doit contenir une note 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>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

### Volume secondaire :

Le volume secondaire doit s'articuler au volume principal sans détruire la volumétrie principale, avec une toiture en pente d'un ou deux versants de même inclinaison.

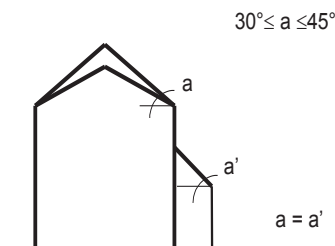
Les toitures plates et assimilées (10 % maximum) sont autorisées pour autant qu'elles ne soient pas visibles du domaine public et que la hauteur sous corniche ne dépasse pas la hauteur correspondant à un niveau de rez-de-chaussée.

Pour un volume secondaire de plus d'un niveau, le choix d'une toiture (en pente ou plate) est conditionné par la réalisation préalable d'une analyse d'ensoleillement, 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, de préférence identique à la pente du volume principal.



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

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

MATERIAUX	
<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"><li>▶ Les tuiles de terre cuite ou de béton ;</li><li>▶ L'ardoise naturelle ou l'ardoise 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>Pour les verrières, seuls les vitrages en verre sont autorisés pour des raisons de comportement dans le temps.</p> <p><u>Toiture plate :</u></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></ul> <p>En cas de recours à <a href="#">une toiture plate dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup></a>, la couverture est réalisée soit au moyen d'<a href="#">une toiture végétalisée</a>, 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>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.</p>	<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>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).</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 quartiers en surplomb ainsi que des bâtiments proches.</p>



## 1.3 Aire de la couronne urbaine 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 7 à 15 mètres de largeur.</p> <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> <p>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, de maximum de 80 cm et 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>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

M A T E R I A U X	
<p><u>Volume principal et volume secondaire :</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> <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><li>▶ L'enduit lissé.</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 ou en matériaux synthétiques (sauf le PVC) ;</li><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 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. 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 ou sonore</b>, 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</p>	<p>La multiplication excessive des matériaux et des couleurs sera évitée. La tonalité de chaque matériau sera de préférence mate et monochrome.</p>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

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 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.

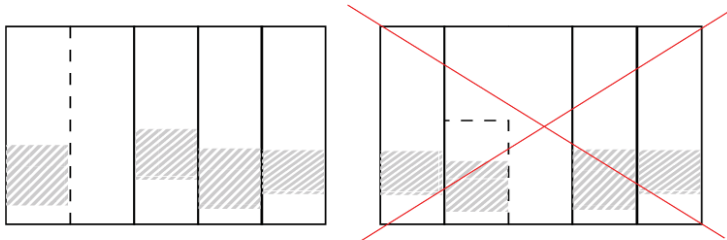
## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

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.	
<b>VOLUMETRIE</b>	
<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 reconstitution 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 du 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>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

M A T E R I A U X	
<p><b>Les menuiseries des portes et fenêtres :</b></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><b>Les orifices de sortie des chaudières murales</b> 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>	

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>6 ABORDS, COURS ET JARDINS</b>	
<b>QUALITE</b>	
<p><b>Divisions parcellaires :</b> Lors de la division de parcelles existantes, afin de permettre à la zone de cours et jardins de conserver ses qualités pour l'ensemble des riverains, on doit maintenir des dimensions en profondeur similaires à celles des parcelles existantes de part et d'autre du terrain à diviser.</p> <p><b>Jardins privatifs en centre-ville :</b> La zone de cours et de jardins doit être aménagée en jardin 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 sont très précis sur le repérage et la description des végétations existantes sur la parcelle.</p>	 <p style="text-align: center;">Conforme <span style="margin-left: 200px;">Non conforme</span></p>
<b>IMPERMEABILITE DES SOLS</b>	
<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"> <li>▶ 80 % lorsque la parcelle a une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▶ 65 % lorsque la parcelle a une superficie comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▶ 50 % lorsque la parcelle a une superficie supérieur à 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>En cas de transformation de volume existant :</b> 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><u>Comment mesurer les différents cas :</u> Dans le cas où des parkings souterrains sont aménagés sous le niveau du terrain naturel, le calcul de ce taux d'occupation s'effectuera au niveau du premier niveau hors sol lorsqu'il est aménagé en jardin.</p>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

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 doublé d'une haie, soit en mur de clôture.</p> <p>Les haies devront comprendre plusieurs espèces. Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.</p> <p><b>Gabarit</b> La hauteur des murs séparatifs, des clôtures, des treillis de fil est de <b>1,8 mètre maximum</b>. Les murs de clôtures existants supérieurs à cette hauteur peuvent être maintenus.</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>La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. 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>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine 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>La zone de recul est revêtue dans tous les cas d'un engazonnement ou de toute autre végétation.</p> <p>L'occupation de zone de recul par des surfaces minéralisées (ex. : parkings, chemin d'accès, etc.) ne peut pas dépasser 50 % de la zone de recul.</p> <p>Ces surfaces minéralisées seront revêtues de préférence de dalles alvéolées telles que les dalles de béton-gazon, mais aussi de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pavés de pierre naturelle ou artificielle ;</li> <li>▶ Briques (klinker en terre cuite ou en béton) ;</li> <li>▶ Dalles de pierre naturelle ou artificielle.</li> </ul> <p><b>En cas de transformation du bâtiment existant :</b> Si la surface minéralisée de la zone est supérieure au taux ci-dessus, le projet doit s'efforcer de réduire la proportion minéralisée.</p> <p>Lorsque la zone de recul est inférieure à 3 mètres et n'est pas clôturée, il est imposé l'aménagement de celle-ci par le propriétaire, avec un maximum de 50% minéralisé.</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>	



## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

REGLEMENT	EXPLICATIONS / ILLUSTRATIONS
<b>8 STATIONNEMENT</b>	
<b>STATIONNEMENT VOITURE</b>	
<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 de moins de 100 m<sup>2</sup> : 1 ;</li> <li>▶ Nombre d'emplacements par logement de plus de 100 m<sup>2</sup> : 1 par fraction de 100 m<sup>2</sup>;</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>On considère que 3 chambres d'étudiant sont équivalentes à 1 logement.</p> <p>Lors des transformations de bâtiment entraînant des changements d'affectation ou de répartition des logements, le projet final doit respecter les ratios exprimés ci-avant.</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> <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> <p>Les zones de recul à rue devant les maisons ne pourront jamais être occupées par le stationnement à concurrence de plus de 50 % de leur largeur ni de leur surface.</p>	

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

<p>L'accès à l'aire de stationnement est limité en largeur, de sorte à disposer en limite à rue de clôtures en ferronnerie ou en murets délimitant des petits jardinets, éventuellement ceints par des haies d'essences régionales, dont la hauteur est limitée en-dessous de 1,50 mètre et dont la taille régulière devra être opérée par le riverain.</p> <p>Lorsque la profondeur de la zone de recul à rue est inférieure à 5 mètres, tout stationnement des véhicules automobiles y est interdit.</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 100</math> m<sup>2</sup> brut : 1 par chambre, avec un minimum de 1 par studio ;</li><li>▶ Par logement <math>&gt; 100</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>

## 1.3 Aire de la couronne urbaine de Louvain-la-Neuve

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 5 personnes employées dans le commerce concerné.