

# SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL

## 3. La structure territoriale



VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

agora  
-urba.eu

Version adoptée définitivement par le Conseil communal du 21/02/2017

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

## Table des matières

1.	Schéma des orientations territoriales .....	5
1.1.	Les orientations territoriales revues .....	6
1.2.	La densité.....	8
2.	Affectations des zones urbanisables du SSC.....	10
2.1.	Les zones d’habitat .....	10
2.2.	Les autres zones urbanisables.....	18
2.3.	Les périmètres d’affinages.....	21
3.	Affectation des zones non urbanisables du SSC .....	28
3.1.	Les zones non urbanisables .....	28
3.2.	Les périmètres d’affinages.....	32
4.	Affectation des zones blanches du SSC .....	33
5.	Les périmètres en surimpression du SSC.....	34
6.	Proposition de reconversion de zones du Plan de secteur .....	44
7.	Les Zones d’Aménagement Communal Concerté du Plan de secteur .....	47
7.1.	Programmation de la mise en œuvre des ZACC.....	47
7.2.	Priorité 1 .....	51
7.3.	Priorité 2 .....	51
7.4.	Priorité 3 .....	54



# 1. SCHÉMA DES ORIENTATIONS TERRITORIALES

Le schéma de structure communal doit comprendre « **un plan d’affectation par zone plus précis que celui établi par le Plan de secteur** ». Le schéma de structure communal consiste donc à affiner ledit plan en proposant des divisions géographiques plus détaillées de certaines zones, et ce dans le but de contribuer à la concrétisation des options exposées dans le cadre de la présente révision.

Cette carte porte le nom de « **SCHEMA DES ORIENTATIONS TERRITORIALES** ».

Par analogie au Plan de secteur, une distinction est réalisée entre les zones qui sont destinées à l’urbanisation (habitat, activité économique, etc.) et celles qui ne le sont pas (agricole, forestière, naturelle, etc.).

Les zones ainsi affinées bénéficient de recommandations communes et, le cas échéant, particulières.

Tout comme dans le cadre du Plan de secteur, **certains périmètres sont ajoutés en surimpression des zones d’affectations**. Ces surimpressions apportent des recommandations complémentaires. Il s’agit, notamment, de périmètres de protection dus à un intérêt paysager, écologique ou patrimonial et des contraintes physiques.

Est également introduite une notion de « **phasage** » du développement local, l’aménagement de certains espaces apparaissant comme plus prioritaire que celui d’autres (ZACC).

Cette approche a été réalisée à partir du schéma de structure de 1993, révisé en 1997, et sur base du **croisement des différentes thématiques** présentées précédemment :

- Les pôles locaux et densités d’habitat ;
- La structure paysagère à promouvoir ;
- La structure du réseau écologique ;
- Les mesures et options en matière de mobilité (hiérarchie des voiries, mesures concernant les transports en commun et les modes doux).

Comme l’est le schéma de structure actuel, la présente révision doit **pouvoir gérer la question de la densité**, tout en pouvant refuser un projet ne répondant pas aux critères de bon aménagement des lieux, ou tout en étant souple pour pouvoir **accepter des projets présentant une certaine diversité**, ou un caractère innovant en matière de développement durable.

**La carte du schéma des orientations territoriales de la présente révision du SSC conserve, dans ses grandes lignes, le découpage des zones, telles que reprises dans le schéma révisé en 1997. Il a toutefois été nécessaire de procéder à certaines modifications, pour respecter plus précisément les affectations définies par le Plan de secteur, ainsi qu’au droit de sa révision décidée par le Gouvernement wallon en 2013 pour certaines parties de Louvain-la-Neuve.**

Le présent plan veille à donner une limite nette à la croissance de l’urbanisation, afin de sauvegarder la zone rurale périphérique et d’assurer sa protection.

La présente révision n’a pas pour objectif de modifier les seuils de densité proposés au sein des différentes zones urbanisables, qui ont donc été confirmés. Les densités (brutes) restent calculées comme précisé dans le premier schéma de structure (voir plus loin).

## 1.1. LES ORIENTATIONS TERRITORIALES REVUES

La présente révision reprend les six catégories d'habitat ayant fondé le premier schéma de structure :

1. Les zones à caractère urbain, comprenant le centre d'Ottignies et celui de Louvain-la-Neuve ;
2. Les zones résidentielles à caractère urbain, englobant les quartiers résidentiels de Louvain-la-Neuve ;
3. Les zones résidentielles denses, correspondant aux quartiers urbains périphériques des centres ;
4. Les zones à caractère villageois, recouvrant et élargissant le concept de zone à caractère rural du Plan de secteur ;
5. Les zones résidentielles, reprenant les quartiers d'habitat moins dense ;
6. Les zones de parc résidentiel, comportant, entre autres, celles qui figuraient dans le Plan de secteur avant la modification de sa légende en 1999.

La **présente révision propose de ne pas reprendre les zones industrielles en leur état**, comme identifiées par le schéma de structure de 1997, et propose une révision partielle du Plan de secteur aux deux zones suivantes : Franquénies et Mousty.

- À **Franquénies**, il sera favorisé une diversification et une densification, s'inscrivant dans la zone à caractère urbain, dans l'occupation de la zone comprise entre les deux voies de chemins de fer. Il sera aussi prévu une liaison avec le Bois de l'Etoile, le Bois des Rêves et le site du Douaire, tout en y préservant les espaces verts proches.
- À **Mousty**, il sera réservé une large place à la végétation, principalement le long de la Dyle. Il sera aussi prévu une liaison permettant de dédoubler l'avenue Provinciale.

En ce qui concerne la **zone industrielle ancienne de Louvain-la-Neuve**, localisée entre la RN4 et l'autoroute E411, une procédure de modification partielle du Plan de secteur, initiée par le Gouvernement wallon, a été approuvée en novembre 2013. Cette modification a affecté les terrains concernés en zone d'activité économique mixte, de sorte qu'il n'existe plus de zone d'activité économique industrielle sur le territoire de Louvain-la-Neuve.

La **présente révision propose de ne pas reprendre la petite zone artisanale** proposée lors de la révision du schéma de structure de 1997, située dans la partie de la zone industrielle de Franquénies à front de la rue du même nom. Ces terrains s'inscriront dans la même logique de révision et de développement que la zone industrielle de Franquénies dans sa totalité.

La **présente révision propose de modifier la zone de services du centre commercial du Douaire**, reprise dans la révision du schéma de structure de décembre 1997, en mettant la zone de service en surimpression de la zone d'habitat, et donc en prévoyant l'extension de la zone d'habitat sur les parkings comme prévu, mais aussi sur le centre commercial lui-même. Ceci permettra d'assurer l'intégration de l'ensemble dans un tissu urbain dense et diversifié. Il s'agira de faire fonctionner ces espaces actuellement déstructurés comme une partie intégrée dans un ensemble cohérent s'étendant depuis l'avenue des Combattants jusqu'à la rue du Monument, tout en mettant en valeur la Dyle. Il s'agira aussi de prolonger les activités commerciales venant de la place du Centre.

La **présente révision propose d'aller plus loin en matière de protection du patrimoine naturel**. Comme identifié dans le PCDN, il y a des zones humides très intéressantes qui sont aujourd'hui catégorisées en zone forestière, en zone de parc ou en zone d'espace vert, générant trop de passage humain pour participer à la régénération et au renouvellement d'espèces vivantes rares sur ces zones.

**Le schéma de structure propose une révision partielle du Plan de secteur en affectant les trois zones suivantes en zone naturelle :** la zone de la cressonnière le long du Pinchart, une zone le long de la Malaise au Bois des Rêves, une zone le long du Petit-Ry au Bois de Lauzelle.

**La présente révision propose d’affiner la zone d’habitat actuelle :**

- Au sein des zones urbanisables au Plan de secteur, **des périmètres à vocation d’espace vert** ont été identifiés sur la Carte des orientations territoriales. Ces périmètres sont des sites d’intérêts paysagers, des liaisons douces, des parcs à vocation sociale et/ou écologique. Ils participent à la consolidation de la structure verte à l’échelle de la ville et à la densification verte des centres. Au sein de ces périmètres, la priorité sera donnée au maintien et au développement des espaces verts. Malgré l’affectation constructible de ces terrains au Plan de secteur, les constructions éventuelles y seront fortement limitées, voire interdites, dès lors que ces terrains participent à la création d’espaces non bâtis et à la présence de la nature au sein de zones urbanisées ou encore urbanisables.
- Au sein de la zone d’habitat, principalement, **des périmètres à vocation de services publics et équipements communautaires** ont été identifiés sur la Carte des orientations territoriales. Ces zones participent à une certaine mixité de ces espaces centraux en permettant d’inscrire et de développer ponctuellement des équipements communautaires au sein de l’habitat. Malgré l’affectation d’habitat reprise au Plan de secteur, la priorité des terrains inscrits dans ces périmètres sera accordée au maintien et/ou au développement des services publics et des équipements communautaires déjà présents à ces endroits. Il s’agit donc, en quelque sorte, de « réserver » en priorité ces terrains urbanisables pour autoriser des développements futurs des équipements communautaires. L’urbanisation éventuelle en logements de tout ou partie de ces parcelles reste possible, pour autant qu’une évaluation préalable des besoins futurs d’espaces complémentaires ou supplémentaires des équipements communautaires en place fasse l’objet d’une concertation avec les autorités communales et les gestionnaires de l’équipement concerné, préalablement à tout début de projet d’urbanisation des terrains repris dans le périmètre d’affinage.
- Au sein de la zone d’habitat, **des périmètres à vocation d’activité économique mixte** ont été définis sur base des zones de services figurant sur la carte du schéma de structure communal de 1997. Ces zones permettent de conforter une certaine mixité de fonctions au sein de la zone d’habitat, en autorisant le développement commercial d’une certaine ampleur dans des zones majoritairement urbanisées en fonction résidentielle.

Cela concerne notamment **l’ancienne zone de service du centre de Louvain-la-Neuve**, actuellement mise en œuvre par le centre commercial L’esplanade. Il faut aussi noter qu’une extension de ce centre commercial est en cours d’étude et a obtenu un permis socio-économique en 2014.

Concernant **l’actuelle zone d’activité économique mixte englobant la galerie du Douaire à Ottignies**, reprise en zone de services au schéma de structure actuel, le présent schéma de structure propose un changement d’affectation au Plan de secteur, en vue d’y créer une zone d’habitat en centre-ville. Dans la logique des périmètres d’affinage développés dans le présent schéma de structure, on veillera alors à inscrire au sein de la future zone d’habitat un périmètre à vocation d’activité économique mixte sur les terrains occupés par le centre commercial et ses éventuelles extensions.

## 1.2. LA DENSITÉ

La densité est exprimée en nombre de logements par hectare, et elle décroît depuis les centres vers les quartiers périphériques.

**Le calcul de la densité est et reste identique aux versions précédentes du SSC.**

Densité de logements par hectare (densités brutes) :

<b>Zone d’habitat à caractère « urbain » :</b>	<b>densité minimale</b>	<b>30 lgts/ha</b>
<b>Zone d’habitat résidentiel à caractère urbain :</b>	<b>densité maximale</b>	<b>80 lgts/ha</b>
<b>Zone d’habitat résidentiel dense :</b>	<b>densité maximale</b>	<b>20 lgts/ha</b>
<b>Zone d’habitat résidentiel :</b>	<b>densité maximale</b>	<b>10 lgts/ha</b>
<b>Zone d’habitat à caractère rural ou villageois :</b>	<b>densité maximale</b>	<b>entre 5 et 10 lgts/ha</b>
<b>Zone d’habitat type parc résidentiel :</b>	<b>densité maximale</b>	<b>5 lgts/ha</b>

Dans le cadre de la présente révision du Schéma de structure, seule la **zone d’habitat à caractère rural ou villageois** fait l’objet d’une modification de densité, légèrement à la baisse (densité maximale fixée entre 5 et 7 à 8 lgts/ha), pour mieux correspondre avec ses caractéristiques d’occupation actuelle.

### Définitions :

Le **logement** constitue l’ensemble des locaux d’habitation d’une ou de plusieurs personnes (du « kot » étudiant à la maison familiale) qui constituent un ménage.

L’**habitation** est assimilée à la maison (entité physique). Une même habitation peut donc comporter plusieurs logements.

### La densité brute (moyenne)

Elle est calculée sur base de la superficie urbanisable du village ou du quartier par rapport au nombre de logements correspondant.

La superficie totale considérée comprend les zones de construction, les zones de cours et jardins, les zones de voiries, les zones d’espaces publics, les zones vertes publiques, etc.

Dans le cadre du SSC, à titre d’exemple, la densité brute de chaque village ou quartier est retranscrite dans une colonne du tableau comme référence de base.

### La densité brute (par projet)

Elle est calculée sur base de la superficie d’une parcelle résidentielle reprise en zone urbanisable du Plan de secteur. Par extension, il peut s’agir d’un lot opérationnel, ou encore d’un ensemble de lots ou de parcelles regroupés au sein d’un même ilot et repris dans un même projet.

La superficie totale considérée ne comprend que les parties des parcelles situées en zones urbanisables au Plan de secteur.

Calculer la densité sur une ou plusieurs parcelles, pour un projet particulier, permet de mesurer si ce projet est, ou non, dans la « norme » de densité de la zone. Elle se base sur :

- La superficie prise en compte et la superficie affectée au résidentiel sur le projet ;
- Le nombre de logements prévus par le projet.

Dans le cadre du SSC, elle est indiquée dans une colonne du tableau indiquant les densités proposées du SSC. Elle ne s’applique que pour les nouveaux projets. En cas de rénovation ou de reconversion des anciens bâtiments, le Collège communal peut demander des densités plus importantes, afin de mieux valoriser le bien.



### **Les recommandations concernant l’application des normes de densité**

La construction d’une maison unifamiliale sur une parcelle libre ne peut être rejetée pour la seule raison d’une densité trop importante imputable aux logements existants sur les parcelles voisines. Il faut se référer au contexte proche du projet pour nuancer les impositions par rapport au nombre de logements à autoriser.

La Ville ne devrait accorder une densité plus importante qu’avec discernement et dans la mesure où elle serait dûment justifiée par la configuration des lieux et où il serait possible d’imposer, en compensation, une densité moins élevée au seuil indiqué pour d’autres parcelles proches.

Toutefois, il ne faut pas appliquer la densité de façon homogène, surtout au sein d’un même projet. Il est nécessaire de décourager la répétition systématique de parcelles de même dimension et de favoriser une implantation irrégulière, plus proche du tissu bâti traditionnel, avec des constructions regroupées à certains endroits et des espaces plus aérés avec de grandes parcelles ailleurs, notamment en bordure des villages.

En ce qui concerne les zones nécessitant une « réflexion d’ensemble » de type RUE ou PCA (voir le détail dans la partie 4 « Mesures d’aménagement » du SSC), ou comprenant des parcelles (et ensembles de parcelles) de l’ordre d’au moins 2 hectares, il faut aussi tenir compte, dans le calcul, des surfaces des voiries bordant le site, et décompter, préalablement au calcul, au moins 10 % de la surface, qui est à affecter à des espaces verts accessibles au public. Le contexte local peut imposer de réserver davantage de zones non constructibles publiques ou privées (par exemple, correspondant à des zones inaptes à la construction).

### **Les demandes de division du bâti existant**

La subdivision d’un bâtiment existant, comme par exemple une ferme, en plusieurs logements est autorisée, dans la mesure où elle permet de mettre en valeur le bien existant, ce qui est également un des moyens de gérer de manière durable le territoire.

Dans les zones d’habitat à caractère rural et à caractère villageois, la transformation d’un hangar agricole en logement est autorisée. On entend par hangar agricole, un bâtiment servant généralement pour l’entreposage et qui a été ajouté à l’ensemble bâti formant l’exploitation d’origine. De plus, la transformation d’une exploitation agricole en logement doit s’envisager dans le respect de ses caractéristiques architecturales.

La subdivision d’un bâtiment existant en plusieurs logements est autorisée aux conditions suivantes :


- Dans le centre d’Ottignies et de Louvain-la-Neuve, la division de bâtiment doit être faite de manière horizontale ;
- Sur le reste de la ville, la division de bâtiment doit être faite préférentiellement de manière verticale, afin de permettre à chaque logement d’avoir un espace jardin privatif ;
- Un nouveau logement créé dans le cadre de la subdivision d’un immeuble existant doit présenter une superficie minimale de 70 m<sup>2</sup>.

## 2. AFFECTATIONS DES ZONES URBANISABLES DU SSC

### 2.1. LES ZONES D’HABITAT

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Densité brute actuelle	Densité brute souhaitée	Définitions	Recommandations
<p style="text-align: center;"><b>Zone d’habitat à caractère urbain</b></p>	<p style="text-align: center;">ZH</p>	<p><b>Ottignies</b></p> <p><b>Centre d’Ottignies :</b> Dans la vallée, le « Cœur de ville » s’étend de la place du Centre au Douaire.</p> <p>Le centre futur d’Ottignies inclut le quartier de la gare d’Ottignies, étendant le centre au Nord jusque l’avenue de Masaya et au Sud jusqu’à la gare de Mousty.</p> <p>La zone à caractère urbain, pour sa part, englobe le fond de la</p>	<p style="text-align: center;"><b>40-50 lgts/Ha</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Minimum 30 lgts/Ha</b></p>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>La zone à caractère urbain doit se caractériser par une densité relativement forte. Dans les centres, les constructions devraient être édifiées en mitoyenneté.</p> <p>La structure bâtie du centre d’Ottignies devra être renforcée et densifiée. Cet objectif trouvera sa concrétisation dans la rénovation urbaine de 4 zones majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le site du Douaire ;</li> <li>• Le site des Bétons Lemaire ;</li> <li>• Le site Melin ;</li> <li>• Le site du plateau de la gare.</li> </ul> <p>Le centre de Louvain-la-Neuve continuera à s’agrandir, afin de finaliser l’urbanisation de la dalle, de façon à faciliter les liaisons piétonnes avec les quartiers.</p> <p>Il faudra diversifier les fonctions dans les zones à caractère urbain, tant en y suscitant la présence d’une population assez nombreuse et diversifiée (ce qui justifie une densité</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Ces zones sont caractérisées par une densité relativement forte, d’au moins 30 logements par hectare.</p> <p>Elles sont destinées à la résidence ainsi qu’aux activités de commerces, de services et de bureaux, d’artisanat et d’entreprises urbaines, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux équipements de services publics, et aux « équipements touristiques ». Ces installations, établissements et équipements, ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu’ils soient compatibles avec le voisinage immédiat.</p> <p><b>Caractéristiques de l’espace public</b></p> <p>Une qualité toute particulière doit être recherchée pour l’aménagement des espaces publics (rues, places, espaces verts, etc.), car ces zones urbaines doivent constituer spontanément des lieux de référence et de convergence de la population.</p>


<p style="text-align: center;"><b>Zone d’habitat à caractère urbain</b></p>	<p>vallée, depuis la Porte de Mousty jusqu’à la Porte de Limelette, le long des voiries régionales.</p>	<p><b>Louvain-la-Neuve</b></p> <p><b>Centre de Louvain-la-Neuve :</b> Il s’agit du centre urbain proprement dit et de ses extensions vers les quartiers (Hocaille, Biéreau, Bruyères, Lauzelle, Courbevoie), là où la majorité des logements sont collectifs et où les constructions atteignent généralement une hauteur plus élevée.</p>	<p><b>100-150 lgts/Ha</b></p>	<p><b>Minimum 30 lgts/Ha</b></p>	<p>d’un minimum de 30 logements par hectare) qu’en y favorisant une mixité des activités.</p> <p>La réalisation de logements pour personnes âgées y sera encouragée, à proximité du centre d’Ottignies et à Louvain-la-Neuve. On prévoira également, pour des familles et pour des personnes seules, des habitations qui soient accessibles à diverses catégories socio-économiques.</p> <p>Il faudrait aussi répondre à la demande de logements de personnes à mobilité réduite, qui peuvent bénéficier dans ces centres de la proximité des équipements, des services et d’activités diverses.</p> <p>On encouragera également la création, à Ottignies et à Louvain-la-Neuve, d’équipements hôteliers.</p> <p>Les activités artisanales de taille réduite et provoquant des nuisances limitées y seront admises.</p> <p>On y favorisera de manière générale les entreprises procurant des emplois à la population locale.</p> <p>À Louvain-la-Neuve, on veillera à limiter les équipements bruyants (tels que les cercles d’étudiants) et à leur trouver des localisations judicieuses, de manière à atténuer les nuisances pour les résidents proches.</p>	<p><b>Accès aux bâtiments</b> Afin de garantir la mixité de cette zone dense et d’assurer le potentiel logement des bâtiments, il faut un accès autonome aux logements aux étages lorsqu’il y a du commerce au rez-de-chaussée du bâtiment.</p> <p><b>Ottignies</b> Il faut tirer parti de la présence de la Dyle en organisant, notamment, un cheminement agréable et arboré le long de ses berges.</p> <p>Il faudrait également aménager des espaces verts ou, à tout le moins, renforcer la présence de végétaux.</p> <p>Les rues et les places doivent être conçues pour assurer une coexistence harmonieuse entre les piétons, les cyclistes et les véhicules automobiles.</p> <p><b>Louvain-la-Neuve</b> La priorité donnée aux piétons est une caractéristique à conserver et à renforcer. On veillera toutefois à assurer une meilleure lisibilité des cheminements principaux, notamment, des itinéraires menant aux quartiers et éliminer quelques points de conflit avec la circulation automobile.</p> <p>Dans la ville nouvelle, la présence de divers espaces boisés à proximité du centre (Bardane, etc.) est un atout à conserver. Les différents espaces verts seront progressivement aménagés de façon à accentuer le caractère public et à différencier les ambiances. On veillera par ailleurs à arborer la zone urbaine, notamment les piétonniers, de manière à atténuer la prépondérance de l’élément minéral.</p> <p>La présence du lac doit être valorisée, en l’intégrant à la composition urbaine et en réservant à ses berges un rôle prioritaire d’espace vert.</p>
---	---	---	-------------------------------	----------------------------------	--	--

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Densité brute actuelle	Densité brute souhaitée	Définitions	Recommandations
 <p><b>Zone d’habitat à caractère rural</b></p>	<p>ZHCR</p>	<p>La zone d’habitat à caractère rural du schéma de structure comporte les zones d’habitat à caractère rural reprises au Plan de secteur : <b>Céroux, le hameau du Puits, et Pinchart</b></p>	<p>5-10 lgts/Ha</p>	<p><b>Maximum 7 à 8 lgts/Ha</b></p>	<p><b>Conception urbanistique</b> Les constructions sont mitoyennes ou isolées. L’habitat collectif est toléré à la condition de s’intégrer correctement et discrètement dans le tissu bâti.</p> <p>On veillera à y préserver les caractéristiques rurales de l’habitat en maintenant, entre autres, une certaine irrégularité tant dans le découpage du parcellaire que dans l’implantation des constructions. On évitera la réalisation de lotissements traditionnels. Dans les centres villageois, on favorisera la création d’habitations et de lotissements formant de petits ensembles d’habitats groupés.</p> <p>Un soin particulier sera apporté à l’aménagement des espaces publics et, notamment aux voiries, qui respecteront les caractéristiques des voiries rurales.</p> <p>Les logements seront diversifiés pour répondre aux différents types de demande. La mixité des fonctions sera préconisée en accordant la priorité aux activités agricoles et artisanales traditionnelles.</p>	<p><b>Prescriptions</b> Les zones à caractère rural présentent une densité maximale de 7 à 8 logements par hectare. Elles sont destinées à la résidence ainsi qu’aux exploitations agricoles.</p> <p>Dans les noyaux centraux des villages, sur lesquels est on retrouve un périmètre orange en surimpression sur les cartes du SSC, une densité supérieure à 8 logements par hectare peut être autorisée, sans excéder 15 logements par hectare. Cette densité supérieure ne peut être développée que dans le cadre de projets visant à renforcer le pôle multifonctionnel (logements, commerces, services, emplois) des périmètres identifiés comme noyaux centraux.</p> <p>On y trouve également des activités de commerce, de service, d’artisanat et de petites entreprises (pour autant qu’elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement), des espaces verts, des établissements socioculturels, des équipements de services publics et des équipements touristiques. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu’ils soient compatibles avec le voisinage immédiat.</p>


ZONE	Plan de secteur	Localisation	Densité brute actuelle	Densité brute souhaitée	Définitions	Recommandations
<p style="text-align: center;"><b>Zone d’habitat résidentiel à caractère urbain</b></p>	<p style="text-align: center;">ZH</p>	<p>Il s’agit des quartiers résidentiels de Louvain-la-Neuve.</p> <p>Ils se composent d’un tissu bâti relativement dense et possèdent des caractéristiques urbanistiques particulières, qui justifient une zone propre dans la légende de la carte du schéma des orientations territoriales.</p>	<p style="text-align: center;">50 lgts/Ha</p>	<p style="text-align: center;"><b>Maximum 80 lgts/Ha</b></p>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Les constructions seront édifiées en mitoyenneté.</p> <p>Les immeubles collectifs pourront localement y être autorisés, bien que l’on souhaite y maintenir une dominante de logements unifamiliaux. La hauteur pourra y être localement supérieure à la moyenne générale.</p> <p>Bien que la densité y soit relativement élevée, les espaces publics (placettes, espaces verts, etc.) seront présents et s’intégreront à la structure des quartiers. On veillera à un aménagement des espaces-rues garantissant la priorité aux piétons et la sécurité aux points de rencontre entre les différents modes de déplacements. Les aires de parage seront bien intégrées.</p> <p>La densité, relativement forte de 80 logements par hectare, tient compte de la présence dans ces zones de chambres et de logements pour étudiants au sein des maisons unifamiliales.</p> <p>Outre le logement familial classique et celui pour étudiants, il faudrait y encourager le logement modeste et celui pour personnes âgées.</p> <p>Bien que la zone soit essentiellement destinée à la résidence, on y autorisera une certaine mixité des fonctions, dans la mesure où celles-ci s’intègrent dans le contexte bâti résidentiel.</p> <p>L’implantation de bureaux pourra être autorisée au Sud du quartier des Bruyères, pour autant qu’elle soit compatible avec le voisinage. Cela implique, notamment, une volumétrie architecturale intégrée à l’habitat, un nombre et une importance limités, ainsi qu’une bonne accessibilité ne perturbant pas la quiétude de l’environnement.</p> <p>En ce qui concerne le quartier de la Baraque, il faudra y préserver le caractère expérimental de l’habitat, pour autant qu’il présente un caractère communautaire et qu’il s’intègre de la façon la plus harmonieuse possible à son environnement.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Ces zones sont essentiellement destinées à la résidence.</p> <p>On peut cependant y trouver d’autres fonctions, mais en nombre et importance limités : des activités de commerce, de service et d’artisanat (pour autant qu’elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement), des espaces verts, des établissements socioculturels, des équipements de services publics, des équipements touristiques. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu’ils soient compatibles avec le voisinage immédiat.</p> <p>À l’intérieur des périmètres d’habitat alternatif présents actuellement dans le quartier de la Baraque, la densité effective actuelle d’habitat approche les 35 logements par hectare. Le développement futur au sein de cette poche spécifique doit s’opérer dans le respect de la densité en place, et donc en limitant la densité à maximum 40 logements par l’hectare au sein des périmètres dédiés à l’habitat alternatif.</p>

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Densité brute actuelle	Densité brute souhaitée	Définitions	Recommandations
<p style="text-align: center;"><b>Zone d’habitat résidentiel dense</b></p>	<p style="text-align: center;">ZH</p>	<p>Les zones résidentielles denses comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les extensions résidentielles qui jouxtent la zone à caractère urbain du centre d’Ottignies (à Mousty : quartier « Centenaire-Pâchis » ; à Limelette : l’arrière de l’avenue Albert 1<sup>er</sup> ; à Ottignies : quartier de la clinique Saint-Pierre) ;</li> <li>des anciens noyaux villageois (Stimont, Franquénies, La Croix, Blocry, Limelette-Place de l’Europe) ;</li> <li>les zones résidentielles denses distinctes des centres, telles que les cités ou les ensembles groupés (Buston, Bauloy, Boissette, Chapelle-aux-Sabots).</li> </ul>	<p style="text-align: center;">15 lgts/Ha</p>	<p style="text-align: center;"><b>Maximum 20 lgts/Ha</b></p>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Les constructions sont le plus souvent mitoyennes, mais l’habitat isolé est autorisé. Il s’agira dans la majorité des cas d’habitations individuelles.</p> <p>On évitera une trop grande homogénéité des constructions et des implantations. Il faudra assurer une meilleure intégration des cités sociales avec les quartiers proches, notamment en atténuant les ruptures par une continuité du bâti.</p> <p>Il faudrait assurer une diversification (tailles et coûts) du logement répondant à la demande des familles, des personnes seules et des personnes âgées valides, lorsque la zone est assez proche des centres ou bien desservie par les transports en commun.</p> <p>Bien que la zone soit essentiellement destinée à la résidence, on y autorisera la mixité des fonctions. L’artisanat et les services y sont autorisés lorsqu’ils présentent une taille limitée et des nuisances acceptables pour le voisinage.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Les zones résidentielles denses sont essentiellement destinées à la résidence. On peut cependant y trouver d’autres fonctions en nombre et importance limités : des activités de commerce, de service, d’artisanat et de petite industrie (pour autant qu’elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement), des espaces verts, des établissements socio-culturels, des équipements de services publics et des équipements touristiques. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu’ils soient compatibles avec le voisinage immédiat.</p> <p>Dans les noyaux centraux des villages, sur lesquels on retrouve un périmètre orange en surimpression sur les cartes du SSC, une densité supérieure peut être autorisée pour des projets mixtes, sans excéder 30 logements par hectare. Il s’agit d’encourager l’installation et la pérennisation de services et commerces de proximité au cœur des villages. Cette densité supérieure ne peut être développée que dans le cadre de projets visant à renforcer le pôle multifonctionnel (logements, commerces, services, emplois) des périmètres identifiés comme noyaux centraux.</p> <p><b>Caractéristiques de l’espace public</b></p> <p>On veillera à la qualité des espaces publics, notamment des espaces verts et à la présence de plantations suffisantes et adéquates.</p>

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Densité brute actuelle	Densité brute souhaitée	Définitions	Recommandations
<p style="text-align: center;"><b>Zone d’habitat résidentiel</b></p>	<p style="text-align: center;">ZH</p>	<p>Les zones résidentielles regroupent les quartiers périphériques, où la fonction principale est le logement et où la densité est relativement plus faible.</p> <p>On y trouve, notamment, les lotissements résidentiels récents et déjà mis en œuvre.</p>	<p style="text-align: center;">8 lgts/Ha</p>	<p style="text-align: center;"><b>Maximum 10 lgts/Ha</b></p>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Ces zones sont principalement destinées aux habitations individuelles. Les immeubles collectifs y sont tolérés à la condition qu'ils s'intègrent dans le tissu bâti. L'habitat mitoyen y est également autorisé.</p> <p>Les lotissements traditionnels se caractérisent par un manque de structure et une grande homogénéité du découpage parcellaire et d'implantation des constructions. On veillera désormais à assurer une plus grande hétérogénéité dans la composition urbanistique, notamment par des variations locales de la densité. On prévoira de l'habitat mitoyen, particulièrement à des endroits stratégiques pour la composition urbanistique.</p> <p>Les quartiers nouveaux, qui seront créés, auront une structure cohérente, une conception urbanistique de qualité et ne seront pas refermés sur eux-mêmes. Ils s'intégreront dans la structure existante. Dans plusieurs cas, les zones à urbaniser dont la dimension est appréciable devront faire l'objet d'un plan d'ensemble. On se référera à ce sujet au chapitre traitant des mesures d'aménagement.</p> <p>Il faudra encourager une certaine diversification des logements et faire en sorte que ceux-ci ne soient pas exclusivement conçus pour des familles avec enfants. Les services n'y seront autorisés que s'ils sont de taille très réduite et prennent l'aspect de l'habitat résidentiel.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Les zones d’habitat résidentiel sont principalement destinées à la résidence. Toutefois, y sont tolérées localement des fonctions dont le rôle de polarisation est très limité. Ces fonctions peuvent être des commerces, des services et de l'artisanat (pour autant qu’elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement), des espaces verts, des établissements socio-culturels, des équipements de services publics et des équipements touristiques. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat.</p> <p><b>Caractéristiques de l’espace public</b></p> <p>On veillera à assurer une bonne lisibilité du réseau de circulation par une bonne hiérarchie des voiries.</p> <p>Il faudrait notamment éviter de les sur-dimensionner et concevoir leur aménagement pour qu'elles constituent de réels espaces publics permettant jeux et rencontres.</p> <p>On favorisera les cheminements piétonniers offrant des raccourcis ou des accès en fond de jardin.</p>



ZONE	Plan de secteur	Localisation	Densité brute actuelle	Densité brute souhaitée	Définitions	Recommandations
 <p><b>Zone d’habitat à caractère villageois</b></p>	<p>ZH</p>	<p>Cette aire reprend les caractéristiques de la zone d’habitat à caractère rural au Plan de secteur.</p> <p>On a identifié des entités ayant gardé un certain caractère villageois et se situant le plus souvent à proximité de vastes zones agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferrières ;</li> <li>• Limauges ;</li> <li>• Rofessart ;</li> <li>• ainsi qu’une partie des extensions de Limelette (rue du Charnois et rue du Moulin à Eau ;)</li> <li>• de même qu’une partie de la rue des Prairies et le Chemin des Hayettes ;</li> <li>• le vieux centre du quartier de la Baraque.</li> </ul>	<p><b>5-10 lgts/Ha</b></p> <p><b>(sauf au sein des 2 poches d’habitat alternatif de la Baraque)</b></p>	<p><b>Maximum 7 à 8 lgts/Ha</b></p> <p><b>(sauf au sein des 2 poches d’habitat alternatif de la Baraque)</b></p>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Les constructions sont mitoyennes ou isolées. L’habitat collectif est toléré, à la condition de s’intégrer correctement et discrètement dans le tissu bâti.</p> <p>On veillera à y préserver les caractéristiques rurales de l’habitat en maintenant, entre autres, une certaine irrégularité tant dans le découpage du parcellaire que dans l’implantation des constructions.</p> <p>On évitera la réalisation de lotissements traditionnels. Dans les zones de centre villageois, on favorisera la création d’habitations et de lotissements formant de petits ensembles d’habitats groupés.</p> <p>Un soin particulier sera apporté à l’aménagement des espaces publics et notamment aux voiries, qui respecteront les caractéristiques des voiries rurales.</p> <p>En ce qui concerne le quartier de la Baraque, il faudra y préserver le caractère expérimental de l’habitat pour autant qu’il présente un caractère communautaire et qu’il s’intègre de la façon la plus harmonieuse possible à son environnement.</p> <p>Les logements seront diversifiés pour répondre aux différents types de demande.</p> <p>La mixité des fonctions sera préconisée, en accordant la priorité aux activités agricoles et artisanales traditionnelles.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Les zones à caractère villageois présentent une densité maximale de 7 à 8 logements par hectare. Elles sont destinées à la résidence ainsi qu’aux exploitations agricoles.</p> <p>On y trouve également des activités de commerce, de service, d’artisanat et de petites entreprises (pour autant qu’elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement), des espaces verts, des établissements socioculturels, des équipements de services publics et des équipements touristiques. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu’ils soient compatibles avec le voisinage immédiat.</p> <p>Dans les noyaux centraux des villages, sur lesquels on retrouve un périmètre orange en surimpression sur les cartes du SSC, une densité supérieure à 8 logements par hectare peut être autorisée, sans excéder 15 logements par hectare. Cette densité supérieure ne peut être développée que dans le cadre de projets visant à renforcer le pôle multifonctionnel (logements, commerces, services, emplois) des périmètres identifiés comme noyaux centraux.</p> <p>À l’intérieur des périmètres d’habitat alternatif présents actuellement dans le hameau villageois de la Baraque, la densité effective actuelle d’habitat approche les 35 logements par hectare. Le développement futur au sein de ces poches spécifiques doit s’opérer dans le respect de la densité en place, et donc en limitant la densité à maximum 40 logements par hectare au sein des périmètres dédiés à l’habitat alternatif.</p>



ZONE	Plan de secteur	Localisation	Densité brute actuelle	Densité brute souhaitée	Définitions	Recommandations
 <p><b>Zone d'habitat type parc résidentiel</b></p>	ZH	<p>Quelques zones de parcs résidentiels figuraient dans le Plan de secteur jusqu’en 1999 (Bois de Morimont, Bois de l’Etoile). Elles sont maintenues dans le schéma de structure. La carte du schéma des orientations territoriales en ajoute quelques-unes, telles que Saint-Jean-des-Bois, un lotissement au Sud de Rofessart, un autre au Sud de Céroux, ainsi que les terrains situés en haut de la rue du Cimetière. Cette dernière zone est prévue afin de protéger des grandes propriétés boisées proches du centre d’Ottignies.</p>	4-10 lgts/Ha	<b>Maximum 5 lgts/Ha</b>	<p><b>Conception urbanistique et fonctions</b> Ces zones sont destinées aux constructions individuelles sous un couvert boisé C'est ce dernier qui doit constituer la caractéristique dominante. Il faudra dès lors prendre les mesures adéquates et veiller à sa protection à long terme. Il s'agira, non seulement de sauvegarder les arbres existants, mais également d'assurer à plus longue échéance la régénération du couvert par des essences forestières régionales. On pourrait y admettre des groupements de quelques habitations, implantées à proximité l'une de l'autre, voire même en mitoyenneté, si cette solution garantit en contrepartie une meilleure protection du solde parcellaire boisé, et si la densité maximale autorisée de 5 logements par hectare n'est pas dépassée. En ce qui concerne plus particulièrement le hameau du Blanc-Ry (au-delà du viaduc, en direction de Saint-Jean-des-Bois), on veillera à préserver son caractère rural. Les constructions affectées à d'autres fonctions que le logement ne devraient être autorisées qu'à titre exceptionnel.</p> <p><b>Caractéristiques de l'espace public</b> On veillera à assurer une plus grande lisibilité du réseau de circulation par une bonne hiérarchie des voiries. Il faudrait notamment éviter de les sur-dimensionner et concevoir leur aménagement pour qu'elles soient de réels espaces publics permettant les jeux et les rencontres. On favorisera les cheminements piétonniers offrant des raccourcis ou des accès en fond de jardins.</p>	<p><b>Prescriptions</b> Ces zones sont destinées à la résidence. Toutefois, des fonctions dont le rôle de polarisation est très limité sont tolérées localement. On doit y retrouver l’esprit de la zone forestière. Ces fonctions peuvent être des commerces, des services, des équipements (pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement). Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat. On veillera à garantir le maintien et la régénération du couvert boisé par une densité suffisante d'essences forestières adéquates. La densité y sera faible : égale ou inférieure à 5 logements par hectare. Le parcellaire doit conserver la forme libre de la zone forestière (RCU voir sous-aire résidentielle paysagère 1.82).</p>


## 2.2. LES AUTRES ZONES URBANISABLES


ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
<p style="text-align: center;"><b>Zone d’activité économique mixte</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ZAEM</b></p>	<p>Ces zones sont majoritairement situées en périphérie de Louvain-la-Neuve, depuis la modification partielle du Plan de secteur adoptée en 2013.</p> <p>Une zone d’activité économique mixte existe également dans le centre d’Ottignies, autour du Douaire.</p>	<p>À Louvain-la-Neuve, ces zones d’activité économique mixte, <b>ou zones de parc scientifique</b>, sont destinées à recevoir des entreprises exerçant des activités de recherche dans le domaine de l’industrie ou de la technologie.</p> <p>La zone d’activité économique mixte du Douaire, dans le centre d’Ottignies, est proposée à une réaffectation en zone d’habitat, afin de pouvoir également développer du logement supplémentaire dans le centre.</p>	<p>On veillera particulièrement à résoudre les problèmes d’égouttage, principalement pour les implantations situées sur les bassins versants se prolongeant au-delà des limites communales.</p> <p>Les zones d’isolement auront davantage ici un rôle esthétique. Elles seront conçues de manière à inscrire les bâtiments du parc scientifique dans une ambiance de verdure.</p> <p>Pour toutes zones non construites, on privilégiera les techniques et les matériaux permettant de lutter contre l’imperméabilisation artificielle des sols. Elles devront former un aménagement de qualité avec le bâti et se situeront, si possible, à l’arrière du bâtiment, ainsi que les aires de stockage.</p> <p>Les zones non occupées seront aménagées en espaces verts et arborées en suffisance.</p> <p>Dans le souci d’une gestion parcimonieuse du territoire, on veillera à favoriser une plus grande densité d’occupation et une utilisation progressive de l’espace.</p>


ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
	<p><b>ZAEI</b></p>	<p>Il en subsiste 3 sur le territoire communal suite à la modification du Plan de secteur adopté fin 2013 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone dite « du CSTC » à Limelette ;</li> <li>- La zone de Franquénies (anciens Bétons Lemaire) ;</li> <li>- La zone de Mousty (anciennement Agricultura).</li> </ul>	<p>Les zones industrielles sont destinées à l’implantation d’entreprises industrielles ou artisanales. Elles comportent une zone-tampon. Si la sécurité et/ou la bonne marche de l’entreprise l’exigent, elles peuvent comporter le logement du personnel de sécurité ou de l’exploitant.</p> <p>En outre, sont admises dans ces zones des entreprises de services auxiliaires, compléments usuels des autres entreprises industrielles, notamment : agences de banque, stations-services, entreprises de transport, restaurants collectifs.</p> <p>Les zones d’activité économique industrielle de Franquénies et de Mousty, proches du centre d’Ottignies, sont proposées à une réaffectation en zone d’habitat, afin de pouvoir développer des logements supplémentaires dans le centre d’Ottignies, à proximité des services et d’une gare SNCB.</p>	<p>On veillera à la qualité paysagère et à la bonne intégration de ces zones. Outre les espaces verts à aménager pour la réalisation des zones d’isolement, les espaces non construits devront être soignés. On veillera également à la qualité urbanistique et architecturale des constructions.</p> <p>Pour toutes zones non construites, on privilégiera les techniques et les matériaux permettant de lutter contre l’imperméabilisation artificielle des sols. Elles devront former un aménagement de qualité avec le bâti et se situeront, si possible, à l’arrière du bâtiment, ainsi que les aires de stockage.</p> <p>Les zones non occupées seront aménagées en espaces verts et arborées en suffisance.</p>
	<p><b>ZE</b></p>	<p>Avenue des Vallées (ancienne sablière)</p>	<p>La zone d’extraction est destinée à l’exploitation des carrières et de leurs dépendances, ainsi qu’au dépôt des résidus de l’activité d’extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.</p> <p>Le logement de l’exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis, pour autant que la sécurité et/ou la bonne marche de l’exploitation l’exigent. Il fait dans ce cas partie intégrante de l’exploitation.</p>	<p>On veillera à la qualité paysagère et à la bonne intégration de ces zones.</p> <p>Tout comme le schéma de structure de 1993, le présent schéma de structure recommande son réaménagement en zone d’espaces verts à vocation sociale.</p>

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
<p><b>Zone de services publics et d’équipements communautaires</b></p>	<p>ZSPEC</p>	<p>On les retrouve sur l’ensemble de la ville. La zone la plus importante se situe sur le quartier du Biéreau.</p>	<p>Ces zones comportent des équipements et des services publics accessibles à la population. Sont autorisés les actes et travaux compatibles avec cette affectation. Ces zones peuvent comporter l’habitat indispensable au fonctionnement des installations.</p>	<p>On veillera à une bonne intégration architecturale, urbanistique et paysagère des bâtiments et des infrastructures. S’il le faut, on prévoira des plantations en nombre suffisant.</p> <p>Selon leur nature et en raison de leur rôle de polarisation, ces équipements se localiseront dans la mesure du possible (taille, besoins en espace, circulation induite), et si cela correspond aux critères du bon aménagement, à l’intérieur ou à proximité des zones de centres. On prendra également en compte dans le choix de leur localisation, en fonction de leur taille et de leur usage, l’offre en transports en commun et l’accessibilité par les modes doux, afin de réduire l’importance des trajets en voiture et des besoins en stationnement liés à leurs utilisateurs.</p> <p>Sauf usage très particulier, on assurera une bonne accessibilité de ces équipements aux personnes moins valides. On aménagera des aires d’embarquement et de débarquement sécurisées, notamment à proximité des établissements scolaires.</p> <p>Certains équipements seront décentralisés (écoles de niveau gardienne, voire primaire, services administratifs, etc.), et se localiseront préférentiellement à proximité des zones de centres, qu’ils soient urbains ou villageois.</p> <p>On encouragera une utilisation polyfonctionnelle de ces locaux, notamment des écoles dans les villages ou les quartiers.</p> <p>Lors de toute nouvelle implantation d’équipement, on devra veiller à assurer un équilibre entre l’offre et la demande de parkings, en examinant les possibilités d’utilisation mutualisée de parkings existants et ce, en fonction de leurs horaires d’utilisation. S’il faut créer de nouveaux parkings, on réalisera des aménagements de qualité et bien intégrés.</p>

## 2.3. LES PERIMETRES D’AFFINAGES


ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
 <p>Périmètre d’affinage à vocation d’activité économique mixte sur une zone d’habitat</p>	ZH	<p>Les périmètres d’activité économique mixte à <b>vocation de commerce</b> se localisent à :</p> <p><b>Limelette :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rofessart, angle avenue Pierre Holoffe et RN275</li> </ul> <p><b>Louvain-la-Neuve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre commercial de L’esplanade</li> </ul>	<p>Ces périmètres particuliers en zone d’habitat se distinguent au niveau de l’activité économique qui y est envisagée, entre des périmètres à <b>vocation principalement commerciale</b> et des périmètres à <b>vocation principalement de services et de bureaux</b>.</p> <p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Ces zones d’habitats à vocation d’activité économique mixte sont destinées aux logements, mais du fait de leur localisation particulière, on y localisera également des constructions destinées à l’activité commerciale ou aux services et aux bureaux. Dans les zones de services et de bureaux, le commerce de proximité peut également trouver place, mais en proportion secondaire.</p> <p><b>Les zones à vocation commerciale</b> (anciennes zones de services au schéma de structure de 1997)</p> <p>À Limelette, la zone commerciale de Rofessart est maintenue à son emplacement de 1997, vu sa situation particulière en bordure de voirie régionale et légèrement extérieure au hameau.</p> <p>À Louvain-la-Neuve, la construction du centre commercial de L’esplanade a permis d’ancrer au cœur du centre urbain une offre commerciale d’importance constituant un complément au commerce ancien qui s’était développé sur la dalle piétonne.</p> <p>À Ottignies, la galerie commerciale du Douaire a également joué un rôle majeur d’attractivité pour le développement du centre urbain, et le présent schéma de structure recommande d’inscrire également un périmètre de vocation économique sur les bâtiments occupés par la galerie commerciale lorsque l’affectation actuelle au Plan de secteur aura été modifiée.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p><u>Zones à vocation commerciale</u></p> <p>Ces zones sont principalement destinées à accueillir des commerces ou des grands ensembles commerciaux, et à permettre à ceux-ci de se maintenir et de se développer. Ces installations participent au dynamisme des centres villes et à l’attractivité de ceux-ci pour les nouveaux habitants, qui peuvent trouver une offre commerciale très large dans un seul périmètre et sans devoir impérativement avoir recours à la voiture pour y accéder. L’inscription de périmètres à vocation d’activité économique mixte a pour objectif de permettre à ces noyaux commerciaux de continuer à croître en fonction du développement programmé des quartiers résidentiels proches des centres, tout en permettant une mixité fonctionnelle.</p>

 <p>Périmètre d'affinage à vocation d'activité économique mixte sur une zone d'habitat</p>	<p>ZH</p>	<p>Les périmètres d'activité économique mixte à <b>vocation de services et bureaux</b> se localisent à :</p> <p><b>Limelette :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limelette centre : le secteur le long de la voie ferrée (site « Benelmat ») ;</li> <li>- ZACC Buston.</li> </ul> <p><b>Louvain-la-Neuve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartier Courbevoie : le secteur le long du boulevard de Wallonie ;</li> <li>- Rue de Clairvaux ;</li> <li>- Angle boulevard Baudouin 1<sup>er</sup> et avenue Einstein.</li> </ul>	<p><b>Les zones à vocation de services et de bureaux</b></p> <p>À <u>Limelette</u>, ces localisations sont moins favorables à la résidence, en raison de la proximité immédiate avec le chemin de fer et par la configuration des lieux, mais elles sont par contre particulièrement bien situées par rapport à la gare. Le long des voies de chemin de fer, on favorisera l'implantation d'immeubles de bureaux. Le personnel pourra bénéficier de la proximité du centre urbain et participer à son animation. Ces zones favoriseront une mixité des fonctions.</p> <p>À <u>Louvain-la-Neuve</u>, ces trois zones ont une très bonne accessibilité, tant routière que par les transports en commun. La <u>zone Courbevoie</u> présente cependant une localisation moins favorable à la résidence sur sa bordure Nord-Ouest en raison des nuisances occasionnées par le boulevard de Wallonie, qui constitue la principale voie routière d'accès au centre de Louvain-la-Neuve, mais est par contre particulièrement bien située par rapport à la gare. Sur la façade du quartier bordant le boulevard, on favorisera l'implantation d'immeubles de bureaux. Le personnel pourra bénéficier de la proximité du centre urbain et participer à son animation.</p>	<p><u>Zones à vocation de services et de bureaux</u></p> <p>Ces zones sont idéalement situées pour accueillir des services et des immeubles de bureaux à proximité des centres urbains, bien desservis par les transports en commun. Le logement peut aussi y prendre place, et ce même dans des proportions majoritaires. On y trouvera également d'autres fonctions : commerces, équipements, artisanat et petite industrie (pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement). Ces installations ne peuvent toutefois être autorisées que pour autant qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat.</p> <p>La densité d'habitat se calculera sur la superficie effectivement affectée au logement. Ces zones ne devront pas occasionner un trafic trop important pouvant apporter des perturbations dans les quartiers résidentiels proches. Elles seront entourées d'une zone-tampon à proximité des voies ferrées, afin d'en atténuer les nuisances sonores.</p>
--	-----------	--	--	--

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
 <p>Périmètre d’affinage à vocation de services publics et d’équipements communautaires sur une zone d’habitat</p>	ZH	<p>Ces périmètres particuliers en zone d’habitat se répartissent sur l’ensemble de la zone d’habitat du territoire communal.</p>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Ces zones d’habitats à vocation de services publics et d’équipements communautaires sont destinées au logement, mais l’on peut retrouver également des constructions de type équipement communautaire au cœur des quartiers. L’inscription de ces périmètres a pour objectif de consacrer la priorité à accorder à l’affectation communautaire sur des terrains adjacents à des équipements communautaires ou de services publics existants, implantés en zone d’habitat, de sorte à permettre des développements complémentaires de l’activité communautaire.</p> <p>Ces zones ont pour objectif la mixité des fonctions tout en veillant à garder une part importante de la fonction logement. <u>À Ottignies, Limelette et Céroux-Mousty</u>, ces zones mixtes ont pour objectif le maintien d’équipements sportifs et communautaires au cœur de quartiers majoritairement résidentiels.</p> <p>Par exemple, le zone comprise entre la clinique Saint-Pierre et l’avenue Reine Fabiola, pourtant propice à l’habitat, est inscrite dans un périmètre à vocation d’équipements communautaires. De la sorte et dans la perspective de nouvelles extensions de la clinique, celles-ci pourront se faire à proximité immédiate de la clinique actuelle.</p> <p><u>À Louvain-la-Neuve</u>, ces zones ont une très bonne accessibilité et conviennent à des activités pouvant engendrer un trafic relativement important, comme par exemple un établissement d’enseignement. En limite Sud-Ouest et Est du Biéreau, quartier universitaire, ces zones permettront de développer un tissu mixte avec du logement étudiant.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Ces zones sont principalement destinées à accueillir des <b>services publics et des équipements communautaires</b>. Ces installations, établissements et équipements doivent être développés en compatibilité avec leur environnement immédiat. On veillera dans le choix des implantations à ne pas occasionner un trafic trop important au travers des quartiers proches pour les utilisateurs de ces équipements en provenance de l’extérieur de la ville.</p>

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
 <p>Périmètre d'affinage à vocation d'espaces verts sur une zone d'habitat</p>	ZH	<p>Ces périmètres particuliers en zone d'habitat sont présents sur l'ensemble du territoire de la ville.</p>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Ces zones sont principalement destinées à accueillir des <b>espaces verts</b>. Il s'agit soit de maintenir des espaces verts existants dans leur état actuel, soit d'en aménager de nouveaux afin qu'ils puissent remplir, dans les territoires fortement urbanisés, un rôle social ou récréatif ou paysager.</p> <p>Ces zones vertes jouent un rôle primordial dans les quartiers denses ou dans les grands lotissements. Elles y ont une vocation à la fois de détente, de repos, de rencontre entre habitants et de découverte de la nature. De plus, elles ont un rôle important au point de vue paysager. L'occupation de certains espaces verts en potagers collectifs ou en surfaces de petit maraîchage au sein d'un quartier peut y être autorisée.</p> <p>Ces zones peuvent être soit des espaces publics existants, soit des terrains privés pour lesquels l'accès au public est autorisé par le propriétaire</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Aucune construction n'est autorisée à l'intérieur de ces périmètres, à l'exception de bâtiment léger pour l'entretien et/ou l'exploitation de la zone et à l'exception d'équipements collectifs de taille réduite (locaux de quartier, petits équipements de jeux), en veillant à bien les intégrer dans un environnement de verdure.</p> <p>L'aménagement de chemins et sentiers destinés à la promenade y est autorisé, ainsi que les chemins nécessaires à l'entretien.</p> <p>On veillera à la réalisation de tels espaces ouverts au public dans les nouveaux quartiers à urbaniser. Le choix des zones affectées en espaces verts ne se fera pas en fonction d'un solde résiduel résultant du découpage parcellaire du lotissement, mais devra s'inscrire véritablement dans les options d'urbanisation, s'inscrivant dans la structure d'aménagement et participant au renforcement du maillage vert sur le territoire communal.</p> <p>Les zones d'espaces verts peuvent être aussi des terrains possédant des caractéristiques naturelles propres méritant d'être valorisées.</p> <p>Des zones à vocation d'espaces verts sont également prévues au schéma de structure pour permettre la mise en valeur de l'élément aquatique et son intégration en milieu urbain : berges de la Dyle dans la traversée d'Ottignies, berges du lac de Louvain-la-Neuve.</p> <p>D'autres zones à vocation d'espaces verts sont prévues au schéma de structure pour contribuer au maillage vert en bordure du réseau des ruisseaux ou pour intégrer la problématique des aléas d'inondations, sur base de la cartographie éditée par la Région wallonne en matière d'aléas d'inondations : le ruisseau de Pinchart à Limelette, et les berges de la Dyle à Mousty. Les berges du ruisseau du Ry Angon, ainsi que les étangs proches du Ry Angon à</p>



 <p>Périmètre d'affinage à vocation d'espaces verts sur une zone d'habitat</p>	<p>ZH</p>	<p>(espaces verts de Louvain-la-Neuve...), soit des domaines privés qui, en raison de leur nature et leur localisation, devraient à moyen ou à long terme être aménagés en espaces accessibles en tout ou partie (anciennes sablières et briqueteries), soit encore des espaces verts qui restent privés mais qui sont repris en affinage vert pour leur vocation paysagère et/ou biologique.</p>	<p>Franquénies, font l’objet d’un périmètre d’affinage à vocation d’espaces verts en raison de leur inscription sur la carte des aléas d’inondation.</p> <p>Des zones d'espaces verts sont également définies pour marquer une limite d'un quartier ou assurer une transition entre deux entités différentes. Ainsi, le prolongement de la chaussée de la Croix ne devra pas être bordé par des constructions, mais constituera une coulée verte marquant le passage entre Ottignies et Louvain-la-Neuve. Ayant un rôle de "canalisation" d'un trafic de liaison entre quartiers, il est préférable de ne pas y autoriser de construction en bordure de voirie.</p> <p>On notera également la volonté de protéger les chemins creux, éléments caractéristiques du paysage qui, à leur façon, constituent un espace de verdure dans le tissu bâti et présentent généralement de grandes potentialités pour la circulation des piétons et des cyclistes.</p> <p>À l'échelle locale, il s'agira aussi de protéger des talus dans les quartiers résidentiels. L'implantation de manière individuelle de nouvelles constructions se traduit, le plus souvent, par d'importantes rampes d'accès creusées dans le talus. Une meilleure solution urbanistique est de réaliser une voirie d'accès commune, assurant ainsi le respect des caractéristiques de la topographie locale, tout en y garantissant la présence de l'élément végétal. Notons que dans certains cas, cette solution urbanistique de « contre-voirie » permet, en outre, d'améliorer la sécurité des riverains, en réduisant le nombre d'accès directs sur une voirie rapide et fréquentée (rue Croix Thomas).</p> <p>Pour l'aménagement des espaces verts, on choisira les essences régionales.</p> <p><b>Recommandations pour l'aménagement de nouveaux quartiers</b></p> <p>Les nouveaux quartiers qui se développeront devront également comporter des espaces verts suffisamment nombreux et bien conçus, répondant tant aux objectifs de protection et d'amélioration de la qualité paysagère qu'à la réalisation d'espaces à vocation sociale.</p> <p>On veillera à la bonne intégration des espaces verts existants ou potentiels. C'est le cas par exemple des anciennes exploitations à réaménager (anciennes sablières de Mousty et du Bois du Corbeau, anciennes briqueteries de Mousty et de Franquénies).</p>
--	-----------	---	---

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
<p>Périmètre d’affinage à vocation d’espaces verts sur une zone d’activité économique mixte</p>	<p>ZAEM</p>	<p>Ce périmètre particulier en zone d’activité économique mixte est localisé au Nord du Parc Scientifique Monnet, en bordure du Bois de Lauzelle.</p>	<p>Ce périmètre est destiné à maintenir une zone paysagère et récréative au Nord du parc scientifique, principale entrée de la ville. Cet espace vert constitue un maillon important du maillage vert à l’échelle de la ville.</p>	<p><b>Prescriptions</b>                      Aucune construction n’y est autorisée, à l’exception de bâtiment léger pour l’entretien et/ou l’exploitation de la zone et à l’exception d’équipements collectifs de taille réduite à intégrer au mieux dans leur environnement de verdure.                       On veillera au maintien de la qualité paysagère de ce site, formé du vallon vert existant entre la limite des constructions situées en zone d’activité économique et la zone forestière.</p>



### 3. AFFECTATION DES ZONES NON URBANISABLES DU SSC

#### 3.1. LES ZONES NON URBANISABLES

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
<p><b>Zone agricole</b></p>	<p>ZA</p>	<p>La zone agricole s’étend principalement sur le plateau de Céroux et aux environs de Rofessart.</p> <p>Elle concerne également quelques terrains à proximité de Franquénies, ainsi que les terrains en limite Nord de Louvain-la-Neuve.</p>	<p>Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.</p> <p>Sauf dispositions particulières, les zones agricoles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, le logement des exploitants ainsi que les installations d'accueil, pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation viable, ainsi que les entreprises para-agricoles.</p> <p>Les constructions destinées aux exploitations agricoles non liées au sol, soit à caractère industriel ou soit d'élevage intensif, ne peuvent être établies à moins de 300 mètres d'une zone d'habitat sauf s'il s'agit d'une zone d'habitat à caractère rural. Les distances de 300 mètres et 100 mètres ne s'appliquent cependant pas à l'extension d'exploitations existantes.</p> <p>Le boisement est admis conformément aux dispositions réglementaires régionales (actuellement article 452/31 du CWATUP et article 35 du Code rural entre autres).</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>La zone agricole ne pourra changer d'affectation.</p> <p>Les paysages seront ponctués par l'élément végétal.</p> <p>On assurera la protection de rideaux<sup>1</sup>, de haies et/ou de bosquets, qui atténuent la monotonie des grandes surfaces cultivées, participent à la lutte contre l'érosion et servent de supports supplémentaires à la biodiversité en renforçant le maillage vert.</p> <p>Pour améliorer les paysages, on favorisera à certains endroits le marquage de certaines limites parcellaires par une végétation constituée d'essences locales. On plantera des arbres en suffisance le long des routes, des chemins et des sentiers. Localement, des bosquets subsistent en zone agricole. Il ne faudrait les supprimer que si cela s'avère indispensable pour l'exploitation.</p>

<sup>1</sup> Les rideaux sont de petites ruptures de pente, des talus à la limite d'une ou de deux zones cultivées, colonisés par la végétation et les arbustes. Ils sont créés par une accumulation de matériaux érodés arrêtés par un obstacle.


ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
<p style="text-align: center;"><b>Zone forestière</b></p>	<p style="text-align: center;">ZF</p>	<p>Ces zones concernent les grands massifs forestiers tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le Bois de Lauzelle ;</li> <li>• le Bois des Rêves ;</li> <li>• des superficies boisées plus petites, dont le rôle est important pour éviter une trop grande monotonie paysagère.</li> </ul>	<p>Les zones forestières sont les zones boisées ou à boiser destinées à l'exploitation.</p> <p>Elles peuvent comporter des constructions indispensables à l'exploitation et à la surveillance des bois ainsi que les refuges de chasse et de pêche, à la condition que ces derniers ne puissent être utilisés pour servir de résidence, même à titre temporaire.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Les constructions admises dans cette zone sont réduites et doivent répondre aux impositions des réglementations wallonnes (actuellement le CWATUP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ La zone forestière ne peut comporter que les constructions indispensables à l’exploitation et à la surveillance des bois, ainsi qu’à sa première transformation. Les refuges de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu’ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l’activité de commerce ;</li> <li>▶ Le Gouvernement wallon détermine les conditions de délivrance, dans cette zone, du permis relatif aux constructions indispensables à la surveillance des bois, à leur exploitation et à la première transformation du bois, à la pisciculture et aux refuges de chasse et de pêche (Les unités de valorisation énergétique de la biomasse, qui est issue principalement des résidus d’exploitation forestière et de la première transformation du bois, y sont admises en tant qu’activité accessoire à l’activité forestière – Décret du 30 avril 2009, art. 22).</li> </ul> <p>Recommandations générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Veiller au maintien du rôle paysager de la forêt ;</li> <li>▶ Les essences qui y sont plantées devront être indigènes et adaptées aux stations rencontrées (informations auprès du DNF) ;</li> <li>▶ Éviter les plantations trop artificielles (populiculture, plantation de résineux, etc.), surtout dans les entités de forêts feuillues ou encore dans les milieux alluviaux ;</li> <li>▶ La mise en place de lisières (plutôt ondulantes que rectilignes) sur le pourtour des zones forestières devrait être réalisée ;</li> <li>▶ Gérer les massifs boisés de manière à assurer leur renouvellement à long terme, rajeunir la structure d’âge par une exploitation sylvicole bien pensée et soucieuse du respect de l’environnement ;</li> <li>▶ Les habitats forestiers typiques devront être préservés ;</li> <li>▶ Les actes et travaux nécessaires à la lutte contre les espèces invasives sont autorisés pour autant qu’ils ne portent pas atteinte à l’équilibre du milieu naturel ;</li> <li>▶ Interdiction de drainer et/ou de combler des zones humides sans accord préalable de la Région wallonne.</li> </ul>

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
<p><b>Zone d’espaces verts</b></p>	<p>ZEV</p>	<p>La carte du Schéma des orientations territoriales reprend les zones d’espaces verts figurant déjà au Plan de secteur. Elles se situent principalement au droit des fonds de vallon ou de vallée, ainsi qu’en bordure de voiries régionales.</p>	<p>Les zones d’espaces verts sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel ou à l’amélioration de la qualité du cadre de vie.</p> <p>Outre les bâtiments existants, n’y seront admis que les actes et travaux qui respecteraient la vocation d’espace vert de la zone.</p> <p>Parmi les zones d’espaces verts, les principales sont destinées à la protection des vallées (Dyle dans la partie Nord de la ville, Pinchart, Ruisseau des Ballaux) et des vallons (Petit-Ry, Bois de l’Escavée) et ce pour des raisons écologiques et paysagères. Certaines traversent des quartiers résidentiels et ont, par conséquent, un rôle social et paysager non négligeable (vallon du Petit-Ry, vallon du Corbeau en bordure des lotissements du Petit-Ry).</p> <p>La place Communale de Céroux, ainsi que plusieurs espaces verts au sein des quartiers résidentiels de Louvain-la-Neuve, sont également inscrits en zone d’espaces verts au Plan de secteur.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Les possibilités de trouver des constructions dans cette zone sont extrêmement réduites et doivent répondre aux impositions des réglementations wallonnes (actuellement le CWATUP). La carte du schéma des orientations territoriales propose d’inscrire d’autres portions du territoire communal en zone d’espaces verts, par le biais des périmètres d’affinage à vocation d’espaces verts.</p>

► Schéma de structure communal – Ville d’Ottignies-Louvain-la-Neuve - 3. La structure territoriale

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
Zone de parc	ZP	Espaces verts situés à divers endroits du territoire communal : (Parc à l’Ouest du château d’Ottignies, prairies le long du Pinchart à Limelette, au centre du quartier du Stimont, le Bois des Rêves, Avenue des Arts, Rue Marcel Thiry, Terrain d’aventures, Parc de la Source à Louvain-la-Neuve)	Les zones de parc sont à maintenir dans leur état ou destinées à être aménagées afin de remplir un rôle social.	Les zones de parc peuvent être constituées de propriétés publiques ou privées. Dans ce second cas, leur rôle visuel dans le contexte bâti ou leur valeur intrinsèque justifie une sauvegarde, voire une mise en valeur. Ces recommandations concernent, notamment, le parc bordant l’avenue de Jassans ou celui situé à proximité du château d’Ottignies. Ne devront y être autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur entretien, à leur embellissement ou au renforcement de leur rôle social, sans pour autant nuire à leur qualité.
Rivière ou point d’eau	ZE	Non localisables à l’échelle de la carte du Schéma des orientations territoriales, reportés sur la carte des Mesures d’aménagement : La Dyle, le Pinchart, le Ry Angon, la Malaise, le Blanc Ry et leurs berges, plans d’eau à Franquénies.	Cette zone a pour but la restauration et la préservation des cours et points d’eau ainsi que de leurs abords.	Plus précise que le Plan de secteur, la carte du Schéma des orientations territoriales reprend sous cette appellation la Dyle, ses affluents, ainsi que de nombreux plans d’eau. Dans un souci de protection et de mise en valeur paysagère et urbanistique de l’élément aquatique, on sera particulièrement attentif à l’aménagement des berges, que ce soit en milieu urbanisé ou non. La zone de rivières et de plans d’eau pourra être bordée d’une zone d’isolement afin de garantir sa protection.

### 3.2. LES PERIMETRES D’AFFINAGES

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
 <p>Périmètre d’affinage à vocation d’espaces verts sur une zone agricole</p>	<p>ZA</p>	<p>Ce périmètre particulier en zone agricole est localisé au droit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’ancienne briqueterie, en bordure Nord-Ouest du quartier de la Boissette ;</li> <li>- Le chemin creux de la rue des Vergers vers le Charnois.</li> </ul>	<p>Ce périmètre est destiné à maintenir une zone paysagère au droit de l’ancien site d’activité à rénover, empiétant légèrement en zone agricole. Cet espace vert constitue un maillon supplémentaire vu la difficulté à rendre ces terrains à l’activité agricole.</p> <p>Le chemin creux présente des caractéristiques intéressantes des points de vue biologique et paysager qui justifient une protection.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Aucune construction n’y est autorisée, dès lors qu’un éventuel bâtiment léger pour l’entretien et/ou l’exploitation de la zone ou un éventuel équipement collectif de taille réduite (petits équipements de jeux) peut s’implanter dans la partie de l’ancienne exploitation reprise en zone d’habitat au Plan de secteur.</p> <p>On veillera au maintien de la qualité paysagère de ce site, à la limite des constructions situées en zone d’habitat et de la zone agricole.</p> <p>On veillera à maintenir des bordures végétalisées de part et d’autre de chemin creux.</p>




## 4. AFFECTATION DES ZONES BLANCHES DU SSC

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Définitions	Recommandations
<b>Zone d’infrastructures ferroviaires</b>	<b>Zone Blanche</b>	Périmètres en zone blanche situés le long des voies ferrées dans leur traversée du territoire communal : Ligne 161 Bruxelles-Namur et 161 D vers Louvain-la-Neuve ; Ligne 139 et 140 Leuven-Charleroi.	Zones liées aux infrastructures d’exploitation des lignes de chemin de fer.	Les parties non occupées par les infrastructures sont à vocation d’espaces verts d’accotements et de talus, ainsi que le prévoyait déjà le schéma de structure de 1993. Ces talus végétaux participent à la biodiversité et au maillage écologique sur le territoire communal et régional.

## 5. LES PÉRIMÈTRES EN SURIMPRESSION DU SSC

NB. Les surimpressions correspondent à des données « variables ». Elles peuvent faire l’objet de modifications ou de mises à jour successives afin d’assurer leur actualisation. Dans le cas où une zone urbanisable est couverte d’une surimpression, les cas suivants sont possibles :

- Zone inondable : la densité recommandée par la surimpression sur la carte des Mesures d’aménagement est inférieure à 1 logt/ha ;
- Zone d’intérêt paysager ou écologique et protection de captages : les recommandations de la surimpression sont « à ajouter » aux recommandations de la zone urbanisable correspondante.


ZONE	Localisation	Définitions	Recommandations
<p><b>Périmètre de noyau rural ou villageois</b></p>	<p>Trois périmètres de noyau rural ou villageois sont identifiés sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Céroux ;</li> <li>- à Limelette : Place de l’Europe ;</li> <li>- à Rofessart.</li> </ul>	<p>Ce périmètre définit les limites des centralités dynamiques de trois entités villageoises, dans lesquelles il s’agira d’encourager l’installation et la pérennisation de services et commerces de proximité au cœur des villages.</p>	<p>Ce périmètre permet de centrer un soutien à la création de logements et de commerces au centre des noyaux ruraux ou villageois, pour y maintenir la population d’origine et y attirer de nouveaux habitants.</p> <p>Il s’agit de mettre en valeur le cadre de vie de ces noyaux, par la rénovation d’espaces publics, et de faciliter la restauration de locaux commerciaux, artisanaux et de services.</p> <p>Dans ces noyaux centraux ruraux ou villageois, la densité pourra être plus élevée et aller jusqu’à 15 logements par hectare (et jusqu’à 30 lgts/Ha pour Limelette Place de l’Europe). Cette densité supérieure ne peut être développée que dans le cadre de projets visant à renforcer le pôle multifonctionnel (logements, commerces, services, emplois) des périmètres identifiés comme noyaux centraux.</p> <p>En fonction de l’apport des projets au renforcement de ces noyaux, une division horizontale ou verticale de certains bâtiments pourra y être autorisée.</p>
<p>Lignes de vue remarquables</p> 	<p>Plusieurs lignes de vue remarquables sont identifiées par ADESA sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du côté de Moriensart ;</li> <li>- vallée du Pinchart à Limelette ;</li> </ul>	<p>Les lignes paysagères ou lignes de vue remarquables (LVR) sont des points de vue linéaires, d’où l’on jouit d’une vue particulièrement belle.</p> <p>Les LVR contribuent à l’intérêt paysager d’une contrée autant que les PIP (périmètre d’intérêt paysager).</p>	<p>Il est nécessaire de garder une vue dégagée depuis ces LVR. Dans le cas où des constructions doivent être réalisées au sein des paysages offerts par ces points de vue, leur impact sur le paysage doit être étudié afin de ne pas mettre en péril le panorama concerné.</p> <p>Par rapport aux villages, une attention particulière sera portée à leurs périphéries et abords visibles depuis les points de vue remarquables. Des éléments ne s’intégrant pas dans le paysage (volumes trop imposants,</p>

► Schéma de structure communal – Ville d’Ottignies-Louvain-la-Neuve - 3. La structure territoriale

	- Prairie Orban à Ottignies ; - vallée de la Malaise à Louvain-la-Neuve	Certains points de vue acquièrent une valeur particulière car ils marquent l’entrée des villages; d’autres revêtent une valeur sociale parce qu’ils sont situés sur des voies de passage/lieux de rencontre.	architecture dénotant avec le bâti existant, élément vertical perturbant, etc.) doivent être évités et masqués, le cas échéant. Leur accessibilité devra être maintenue. Des aménagements pourront y être prévus, tels que du mobilier urbain (des bancs, panneaux explicatifs, etc.).
ZONE	Localisation	Définitions	Recommandations

	Sur base des périmètres inscrits au Plan de secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ la place de Céroux ;</li> <li>▶ le château, l’église et le presbytère d'Ottignies ;</li> <li>▶ le château de Rofessart ;</li> <li>▶ la ferme du Douaire.</li> </ul>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Le périmètre d’intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d’un ensemble urbanisé l’équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent. (article 452/23 du CWATUP).</p> <p>La plus grande attention devra être apportée à tout projet de construction ou d’aménagement qui serait envisagé dans ces périmètres ou à proximité de ceux-ci.</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Dans ces périmètres, la modification de la situation existante est subordonnée à des conditions particulières résultant à l'intérêt de la conservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales.</p> <p>Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection. (article 452/23 du CWATUP).</p>
	Sur base des périmètres d’intérêt paysager inscrits au Plan de secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ le Bois de la Taille Martin et le Sud de la rue Nicaise ;</li> <li>▶ la ferme de Moriensart ;</li> <li>▶ le vallon du ruisseau des Ballaux ;</li> <li>▶ la vallée de la Dyle dans la partie Nord d’Ottignies ;</li> <li>▶ le Bois des Rêves et la vallée de Malaise ;</li> </ul>	<p><b>Conception urbanistique</b></p> <p>Le périmètre d’intérêt paysager inscrit au Plan de secteur vise au maintien, à la formation ou à la recombposition du paysage. (article 452/22 du CWATUP)</p>	<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Dans ces périmètres, la modification de la situation existante est subordonnée à des conditions particulières résultant à l'intérêt de la conservation des caractéristiques paysagères.</p> <p>Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu’ils s’intègrent au paysage. (article 452/22 du CWATUP).</p>

	<p>► le Bois de Lauzelle et la zone agricole au Nord de celui-ci.</p>		
ZONE	Localisation	Définitions	Recommandations
 <p><b>Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)</b></p>	<p>Sur base d'un relevé de terrain et de l'analyse de la situation existante (étude ADESA, PIP du Plan de secteur, etc.), de nouveaux périmètres d'intérêt paysager sont proposés pour compléter ceux qui figurent en surimpression au Plan de secteur.</p> <p>Ces périmètres devront être classés afin de bénéficier d'une protection.</p> <p>L'ensemble des nouveaux périmètres d'intérêt paysager retenus correspondent essentiellement à des paysages ouverts composés de zones de cultures et de prairies.</p>	<p>La protection du paysage est un des enjeux majeurs pour l'aménagement du territoire de la ville.</p> <p>Le périmètre d'intérêt paysager délimite un espace au sein duquel les éléments du paysage se disposent harmonieusement. Les actes et travaux peuvent y être accomplis pour autant qu'ils s'intègrent parfaitement au site bâti et non bâti et qu'ils ne mettent pas en péril la valeur esthétique du paysage.</p> <p>Mettre en œuvre une urbanisation visant à enrichir les qualités du cadre de vie : diversité dans le découpage parcellaire, diversité dans les modes d'implantation, recherche d'une architecture soignée et respectueuse de l'environnement.</p> <p>Enrichir l'espace public, diversifier les plantations, apporter un soin particulier dans le traitement des abords.</p> <p>Conserver tous les éléments du paysage qui contribuent à préserver la valeur esthétique du site (vergers, chemins creux, berges de cours d'eau, bois, zones humides, haies, arbres, etc.).</p> <p>Les plantations d'arbres seront autorisées à condition qu'elles maintiennent suffisamment ces ouvertures paysagères.</p> <p>Le maintien des pâtures et/ou cultures sera encouragé.</p>	<p><b>En zone urbanisable</b></p> <p>Recommandations générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Ne pas aménager sans une réflexion préalable ces lieux stratégiques pour le cadre paysager ;</li> <li>► Au sein de leur périmètre, un Règlement d'urbanisme spécifique devrait être élaboré ;</li> <li>► Les dispositions relatives au comblement (art. 112 du CWATUP) ne s'appliquent pas en zone de protection du paysage ;</li> <li>► Lutter contre et, le cas échéant, masquer les éléments pouvant porter atteinte au paysage ;</li> <li>► Rechercher la bonne intégration des bâtiments : teinte des matériaux et volumes rendant le bâtiment peu visible ou en harmonie avec le bâti traditionnel existant, utilisation d'une végétation variée, constituée d'essences régionales ou assimilées.</li> <li>► Préserver les ouvertures paysagères, entre autres en limitant les zones de plantations et la hauteur maximale autorisée pour ces plantations ;</li> <li>► Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations, rencontre, jeux et détente pour des personnes d'âges variés) ;</li> <li>► Encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, en privilégiant les essences locales.</li> </ul> <p><b>Constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Une attention toute particulière doit être portée au style architectural, à l'implantation ainsi qu'aux gabarits des bâtiments qui y sont présents</li> </ul>

 <p><b>Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)</b></p>		<p>(essentiellement des maisons d’habitations individuelles ou, éventuellement, groupées) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Éviter l’implantation de hangar en fond de vallée afin d’éviter d’interrompre les longues perceptions visuelles, et afin d’éviter les travaux de terrassements importants ;</li> <li>▶ Préférer une implantation des bâtiments parallèlement aux courbes de niveau. Cette implantation permet généralement l’économie de terrassements en remblais ;</li> <li>▶ Les revêtements de toiture devront être adaptés au lieu et non brillants. Éviter les teintes éloignées des teintes des matériaux locaux ;</li> <li>▶ La construction d’immeubles à appartements est interdite. La subdivision de bâtiments existants en plusieurs logements est néanmoins autorisée uniquement pour la reconversion des anciennes fermes ;</li> <li>▶ En plus de l’habitat, seules des activités commerciales et de services, des équipements et des services publics de proximité peuvent s’implanter dans les limites de ce périmètre en surimpression ;</li> <li>▶ Les exploitations agricoles et les fonctions apparentées y sont autorisées. En fin d’exploitation, elles peuvent être reconverties en logements ;</li> <li>▶ Le regroupement de plusieurs exploitations agricoles ou bâtiments est encouragé dans le but de former un ensemble cohérent (alignement, gabarits, etc.) et de recréer une zone d’activité complète et groupée (hangars à bestiaux, hangars à matériel, hangars ou entreposage à paille, silos, fosses à fumier, etc.) ;</li> <li>▶ Le regroupement des silos à grains devra également être encouragé ;</li> <li>▶ L’implantation de nouvelles activités d’artisanat, de recherche, de distribution ou de petite industrie est interdite dans les limites de ce périmètre en surimpression ;</li> <li>▶ L’extension d’activités existantes est autorisée pour autant qu’elle ne mette pas en péril la fonction résidentielle et qu’elle soit compatible avec le voisinage immédiat ;</li> <li>▶ L’implantation d’infrastructures techniques trop visibles dans les zones sensibles d’un point de vue paysager, telles que les antennes GSM, n’est pas souhaitée ;</li> <li>▶ Les implantations en ligne de crête sont interdites.</li> </ul> <p><b>En zone non-urbanisable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les bocages, les arbres seuls ou alignés ainsi que les haies y sont recherchés, mais il ne faut pas que ceux-ci referment ou masquent des vues ou des éléments présentant un intérêt paysager ;</li> <li>▶ Éviter les modifications de végétation trop visibles dans le paysage : abattage d’arbres isolés jugés remarquables, d’alignements d’arbres, arrachage de haies</li> </ul>
---	--	---


<p><b>Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)</b></p>			<p>jugées remarquables, suppression de talus arborés, de chemins creux ou bosquets, etc. ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mettre en place une végétation ligneuse structurante le long des chemins agricoles ;</li> <li>▶ Être attentif aux modifications de relief du sol (remblais, talus, chemins creux, etc.), interdire le comblement des vallées.</li> </ul> <p><b>En zone agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Localiser les bâtiments agricoles et leurs infrastructures avec discernement : éviter les implantations en ligne de crête ;</li> <li>▶ Encourager leur intégration paysagère au sein d’un aménagement végétal structurant ou restructurant le paysage.</li> </ul> <p><b>En zone forestière, naturelle et d’espaces verts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Éviter l’abattage de massifs entiers par coupes à blanc, gérer les coupes par phasage, avec maintien de lisières boisées constituées d’essences feuillues régionales et replantations, qui permettent la reconstitution de la couverture boisée.</li> </ul> <p>Par rapport à leurs périphéries et abords, non repris au sein du périmètre d’intérêt paysager, il est primordial de prêter une attention toute particulière aux éléments pouvant ne pas s’intégrer dans le paysage (entrepôts et hangars agricoles, silos à grains, etc.) et pouvant nuire à la qualité du périmètre d’intérêt paysager proprement dit. Si tel était le cas, ces éléments devraient être refusés, enlevés ou masqués.</p>
--	--	--	---




ZONE	Localisation	Définitions	Recommandations
<p><b>Périmètre d'intérêt biologique et/ou écologique :</b></p> <p><b>Site NATURA 2000</b></p>	<p>Le territoire communal jouit d'un patrimoine écologique local qu'il est nécessaire de préserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone humide d'intérêt biologique et réserve naturelle (déjà protégées légalement).</li> <li>- Sites de grand intérêt biologique : ces zones s'étendent principalement aux petits milieux intéressants (milieux humides, bois, etc.) répertoriés par le PCDN comme faisant partie du réseau écologique potentiel.</li> </ul> <p>Pour ces raisons, ces sites ont été repris en zones Natura 2000 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Bois de Lauzelle</li> <li>- le Bois des Rêves.</li> </ul>	<p>Natura 2000, zone humide d'intérêt biologique et réserves naturelles :</p> <p>Les sites proposés comme étant d'intérêt communautaire par la Région wallonne sont répertoriés sur le plan des contraintes à l'urbanisation, puisqu'ils bénéficieront vraisemblablement d'un statut de protection spécial. Ces zones seront, en effet, soumises à un plan de gestion active, visant à établir ou à rétablir dans un état de conservation favorable les types d'habitats naturels et les espèces pour lesquels le site a été désigné.</p> <p>Dans ces zones, les permis sont octroyés par le Fonctionnaire délégué (décret du 8 mai 2008, modifiant l'art. 127 du CWATUP).</p> <p>Sites de grand intérêt biologique :</p> <p>Ces sites devront être protégés via une réglementation communale spécifique.</p>	<p><b>Natura 2000</b>, zone humide d'intérêt biologique et réserves naturelles :</p> <p>Il s'agit d'éviter tous les actes et travaux qui nuiraient à l'objectif de protection poursuivi.</p> <p>Il s'agit d'une zone non-aedificandi. Dans un périmètre proche des limites du site, la Ville pourra proposer au Fonctionnaire délégué que les actes et travaux soient soumis à étude d'incidences afin de mesurer leur impact sur le site à protéger.</p> <p><b>Sites d'intérêt écologique/biologique</b> ou à protéger :</p> <p>Il s'agit d'une zone non-aedificandi.</p> <p>Interdiction d'y utiliser des produits phytosanitaires et/ou fertilisants.</p> <p>Les cultures y sont interdites et le pâturage ne doit y être qu'occasionnel et de faible charge (extensif).</p> <p>Des activités récréatives de plein air y sont interdites.</p> <p>Dans ces sites, il s'agit d'éviter tous les actes et travaux qui nuiraient à l'objectif de protection poursuivi.</p> <p>Interdiction de drainer et/ou de combler des zones humides sans accord préalable de la Région wallonne.</p> <p>Veiller au maintien de ces couloirs lors de l'urbanisation de terrains proches, aménagés de la manière la plus naturelle possible, avec une végétation constituée d'essences régionales bien adaptées au milieu, et indiquer au besoin des charges d'urbanisme pour les propriétaires.</p> <p>Parmi les zones munies de cette surimpression, certaines ne sont actuellement pas reprises en zone d'espace vert, naturelle ou forestière au Plan de secteur. Ceci signifie qu'elles pourraient « perdre » leur intérêt écologique en cas de mauvaise gestion. Une mesure à mettre en œuvre serait de les reprendre en zone naturelle (voir carte des Mesures). Les recommandations relatives à cette zone seraient comparables à celles des sites de grand intérêt écologique, biologique ou à protéger.</p>

ZONE	Localisation	Définitions	Recommandations
 <p><b>Périmètre d'ouverture paysagère</b></p>	<p>On retrouve ces périmètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à Céroux ;</li> <li>- sur le haut de la rue Croix Thomas ;</li> <li>- rue du Charnois ;</li> <li>- rue du Corbeau ;</li> <li>- ZACC Pinchart et Balbrière.</li> </ul>	<p>Ces périmètres sont inscrits afin de garantir des ouvertures suffisantes permettant d'apprécier le paysage depuis l'espace public.</p> <p>À certains endroits, ils ont aussi pour objectif de maintenir une certaine rupture paysagère entre des zones urbanisables, et ainsi de préserver le territoire communal d'une urbanisation en ruban le long des voiries, qui nuirait aux caractéristiques du paysage rural.</p>	<p>Ce périmètre permet de garantir des ouvertures paysagères suffisantes depuis l'espace public.</p> <p>Le nombre de constructions autorisées y sera limité et leur implantation contrôlée.</p> <p>On cherchera à regrouper les constructions pour augmenter la largeur des espaces non bâtis permettant les vues sur le paysage le long de la rue du Charnois, ces ouvertures paysagères permettront en outre de briser l'habitat linéaire.</p>
 <p><b>Périmètre de recouvrement de voie ferrée</b></p>	<p>Couverture de la voie ferrée à hauteur de la « tranchée de Jassans ».</p> <p>Couverture de la voie ferrée à hauteur de la rue de Renivaux.</p> <p>Couverture de la voie ferrée à hauteur du centre de Louvain-la-Neuve.</p>	<p>Zones au-dessus du chemin de fer mis en tunnel.</p> <p>Avec l'arrivée future du RER et l'élargissement à quatre voies de la ligne 161, la SNCB a dû reconfigurer certains talus et procéder à la mise en tunnel de certains tronçons du chemin de fer.</p> <p>La création d'une tranchée couverte au Renivaux a ainsi permis d'accueillir, sur le toit de la tranchée, la construction d'une nouvelle salle de sport pour le collège du Christ-Roi.</p> <p>L'aménagement d'équipements communautaires est également souhaité sur la tranchée couverte de Jassans.</p> <p>La couverture de la ligne 161D à Louvain-la-Neuve est envisagée sur la totalité de la longueur, dans le cadre des projets d'achèvement de la dalle du centre urbain.</p>	<p>Les surfaces récupérées sur les voies du chemin de fer mises en tunnel doivent participer à la reconnexion des espaces verts et permettre le renforcement des corridors écologiques enjambant le chemin de fer.</p> <p>Les surfaces ainsi reconquises sur le chemin de fer doivent aussi pouvoir accueillir des équipements communautaires, dans la limite des contraintes techniques liées aux ouvrages d'art souterrains.</p> <p>Dans la traversée du centre de Louvain-la-Neuve, la possibilité de recouvrir le chemin de fer à côté de l'esplanade est prévue. La possibilité de recouvrir également par une dalle la partie du chemin de fer actuellement à ciel ouvert doit être prise en considération dans le cadre de l'achèvement futur du centre urbain en direction du boulevard du Sud.</p> <p>Dans tous les projets sur ces zones, on veillera à une bonne intégration architecturale, urbanistique et paysagère des bâtiments et des infrastructures.</p>




ZONE	Localisation	Définitions	Recommandations
<p><b>Périmètre de PCA(D)</b></p>	<p>Deux périmètres de PCA(D) sont répertoriés sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le PCAD dit « des 7 Ponts »</li> <li>- le PCAD « de la Tannerie »</li> </ul>	<p>Ce périmètre définit les limites des terrains ayant fait l’objet d’un Plan communal d’aménagement (Dérogatoire) approuvé.</p>	<p>Les définitions des affectations possibles, des zones capables de bâtisses, des gabarits et matériaux pour les constructions et aménagements publics au sein de ces périmètres sont reprises dans les documents approuvés constituant le Plan communal d’aménagement approuvé.</p>
<p><b>Périmètre des quartiers d’habitat alternatif</b></p>	<p>Le quartier de La Baraque est délimité par le boulevard de Wallonie au Nord, la nationale 4 à l’Est, et l’avenue Georges Lemaître en limite Sud.</p> <p>Il comprend trois zones avec de l’habitat expérimental constitué de serres habitées, de roulottes sédentarisées, de maisons en terre-pailles, de bulles tridimensionnelles. Cela constitue l’habitat alternatif.</p> <p>D’autres périmètres destinés à de l’habitat léger sont susceptibles d’être autorisés à l’avenir, sans qu’il soit possible de les localiser dès maintenant sur la carte du schéma des orientations territoriales.</p>	<p>Le concept de « quartier expérimental » est obtenu en 1985 par le quartier dit « de la Baraque » à Louvain-la-Neuve.</p> <p>Par « habitat léger », on entend : les habitats aisément démontables, transportables et/ou réversibles voire évolutifs, dont le tonnage au mètre cube est bien plus faible que le logement traditionnel.</p> <p>Ses formes sont diversifiées : roulottes, caravanes, yourtes, chalets et autres constructions légères en bois, paille et terre crue, anciennes serres, dômes.</p>	<p>Ce type de bâti est considéré comme une solution envisageable pour répondre à la crise du logement, au défi énergétique, à l’évolution de la taille des ménages et au souhait de rechercher de nouveaux modes et formes d’habiter.</p> <p>La Ville considère que ce type d’expérience ne doit pas se cantonner uniquement au quartier de la Baraque, mais doit pouvoir être pris en considération au sein de périmètres cohérents déterminés sur l’ensemble du territoire de la ville. À cet effet, il est intéressant que, en fonction de leur localisation et de leur accessibilité aux transports en commun, aux services et aux équipements, les futurs grands projets d’urbanisation intègrent un espace dédié à l’implantation « d’habitat léger ».</p> <p>L’implantation isolée de ce type d’installation ou de construction au sein d’un tissu bâti existant n’est pas envisagée.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>Des prescriptions sont édictées pour ce type de bâtiments dans le Règlement communal d’urbanisme au sein de l’aire 1.10 dite « des quartiers alternatifs et d’habitat léger »*.</p> <p>Les constructions et autres types d’installations autorisées au sein des périmètres futurs devront s’intégrer à l’environnement bâti et non bâti, notamment par le choix des implantations et teintes et/ou par un accompagnement végétal.</p>

ZONE	Localisation	Définitions	Recommandations
 <p><b>Captages et périmètre de prévention rapprochée</b></p>	<p>Les captages et périmètres de prévention sont localisés sur base de la cartographie éditée par la Région wallonne.</p>	<p>La Région wallonne établit des zones de protection autour des captages : ces zones sont obligatoires pour les prises d’eau à des fins de consommation alimentaire.</p> <p>La carte du schéma des orientations territoriales reprend une zone théorique de protection autour de tous les captages connus de la ville.</p> <p>Ces zones sont soumises à une réglementation particulière afin de préserver les eaux souterraines de toutes sources de pollutions.</p>	<p><b>Constructions</b></p> <p>Les zones I (prise d’eau) et IIa (prévention rapprochée) sont soumises à une réglementation stricte. Les zones concernées sont généralement propriétés de l’exploitant.</p> <p>La zone IIb (ou de prévention éloignée) est établie selon un temps de transfert de pollution de 50 jours ou, à défaut, correspond à une zone théorique de rayon déterminé en fonction du type de substrat géologique. La circulation y est autorisée mais toute activité y est réglementée. Sont notamment interdits : les puits perdants, les nouveaux cimetières, les nouveaux campings, les parkings de plus de 20 véhicules, les circuits ou terrains utilisés de manière permanente ou non permanente. Des mesures spécifiques doivent être prises pour garantir l’étanchéité des citernes, des conduites, des dépôts (déchets, effluents, engrais, pesticides, produits d’ensilage, enclos couverts pour animaux tels qu’étables ou chenils, etc.).</p> <p>La zone III (ou de surveillance) délimite l’ensemble du bassin hydrogéologique d’alimentation du captage. Les activités à risque y sont réglementées.</p>

ZONE	Localisation	Définitions	Recommandations
<p><b>Périmètre moins propice à l’urbanisation</b></p>	<p>Zones présentant des aléas d’inondations par débordement de cours d’eau renseignés par la Région wallonne.</p> <p>Pour la clarté de la carte, ces zones ne sont pas localisables à l’échelle de la carte du schéma des orientations territoriales, mais sont reportées sur la carte des Mesures d’aménagement.</p> <p>De plus, plusieurs autres zones sont concernées par un risque élevé ou moyen d’inondation par ruissellement (cartographie plus précise en cours d’élaboration par la Région wallonne).</p> <p>Quelques zones humides d’intérêt biologique ont été aussi identifiées dans le cadre du Contrat Rivière Dyle-Gette.</p>	<p>Ces zones, potentiellement inondables, sont destinées prioritairement aux espaces verts, aux pâtures, aux cultures et aux vergers.</p> <p>L’urbanisation de ces zones n’est pas souhaitable. Dans le cas d’une demande de permis de construire, il convient d’informer les demandeurs des éventuels risques à construire sur les parcelles concernées : mauvaise portance du sol, nécessité de travaux de drainage, risques de dommages dus à des inondations, etc. et d’imposer des contraintes à la construction.</p> <p>Trois périmètres ont été identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périmètre moins propice à l'urbanisation</li> <li> Périmètre peu propice à l'urbanisation</li> <li> Périmètre pas propice à l'urbanisation</li> </ul>	<p><b>Constructions</b></p> <p>La densité de construction recommandée sera inférieure à 1 logt/ha.</p> <p>Interdire toute réalisation de caves dans les zones d’aléas, voire à proximité immédiate, pour les habitations individuelles.</p> <p>Les mesures supplémentaires suivantes seront d’application (de manière obligatoire) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surélever le premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions, à réaliser dans ces zones ou à proximité, pour éviter les écoulements à l’intérieur des bâtiments ;</li> <li>- Préconiser l’utilisation de matériaux de construction peu sensibles à l’humidité ;</li> <li>- Éviter de placer les installations techniques, sensibles à l’eau, trop bas ou dans les caves éventuelles des bâtiments existants ;</li> <li>- Dans les bâtiments et abords, interdire les dépôts de matériaux qui pourraient occasionner des pollutions au contact de l’eau ;</li> <li>- Prendre les mesures adéquates pour éviter l’épanchement du contenu des cuves à mazout (étanchéité complète, fixation, surélévation, etc.) ;</li> <li>- Au besoin, exiger des études techniques complémentaires et la construction sur radier ;</li> <li>- Réaliser des aménagements pour réduire le risque de l’érosion diffuse, au niveau des zones de risque de ruissellement ;</li> <li>- Aménager des fossés ou chenaux (enherbés, empierrés, tassés, etc.) interparcellaires d’interception et dérivation ;</li> <li>- Aménager des fossés enherbés interparcellaires infiltrant ;</li> <li>- Réaliser des sillons et rigoles en pente douce.</li> </ul> <p><b>Espaces publics</b></p> <p>Les voiries seront réalisées en revêtement rugueux « ralentissant » les eaux ; Limiter l’imperméabilisation du sol ;</p> <p>Créer des aménagements hydrauliques infiltrant ou interceptant et dérivant tout ou partie des eaux de ruissellement et des boues :</p> <p>Aménager des bassins d’infiltration / bassins de rétention / bassins de sédimentation.</p>

## 6. PROPOSITION DE RECONVERSION DE ZONES DU PLAN DE SECTEUR

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Affectation nouvelle proposée	Recommandations
<p><b>Zone dont l'affectation au Plan de secteur devra être modifiée (2016)</b></p> <p> Zone d'habitat</p> <p> Zone d'habitat Caractère rural</p> <p> Zone d'espace vert</p> <p> Zone naturelle</p>	ZAEM	Douaire – Ottignies-centre	<p>Zone d'habitat, permettant la mixité des fonctions en plus du logement.</p> <p>Zone d'habitat à caractère rural.</p> <p>Zone naturelle, afin d'améliorer la protection des périmètres retenus pour leurs qualités naturelles, biologiques et écologiques.</p>	<p>Cette modification se fera par le biais de procédures telles qu'un plan particulier d'aménagement révisionnel (PCAR) ou d'une procédure de rénovation d'un site d'activité à rénover (SAR).</p> <p>Il s'agit plus précisément de la mise en zone d'habitat voire en zone mixte des anciennes zones industrielles situées dans la vallée de la Dyle, ainsi que de terrains à proximité immédiate de la gare d'Ottignies.</p> <p>La zone du Génistroit est proposée en zone d'habitat à caractère rural, au vu des caractéristiques du bâti du hameau le long de sa voirie.</p> <p>Ces sites sont situés au sein de zones d'espaces verts ou forestières, mais le statut de zone naturelle permettrait d'encore mieux améliorer la protection des périmètres concernés.</p>
	ZAEI	Béton Lemaire – Franquenies		
	ZAEI	Mégisserie – Mousty		
	Zone verte & intérêt paysager	Parking des Droits de l'Homme		
	ZAEM	Hameau ancien de Génistroit		
	ZF et ZEV	Zone naturelle		

ZONE	Plan de secteur	Localisation	Affectation nouvelle proposée	Recommandations
<p><b>Modification partielle d’une zone du Plan de secteur</b></p>  	<p>Zone verte &amp; intérêt paysager</p>	<p>Parking des Droits de l’Homme</p>	<p>La nouvelle affectation ne touche qu’une partie de la zone d’affectation existante</p> <p>Zone d’habitat, permettant la mixité des fonctions en plus du logement <u>sur une petite partie de la zone verte existante</u> au niveau du parking des Droits de l’homme.</p>	<p>La zone du « parking des Droits de l’Homme » est proposée en zone d’habitat, vu sa très grande proximité de la gare d’Ottignies. La Dyle y coule uniquement dans la pointe Nord-Est de la zone, et la qualité biologique des terrains consacrés au parking provisoire des Droits de l’Homme en a été altérée. La réalisation de l’avenue des Droits de l’Homme a également coupé les terrains proposés en modification de plan de secteur de l’influence directe de la rivière, du fait de la réalisation d’un remblai sensible pour la construction de la voirie, barrant tout écoulement par débordement éventuel de la Dyle côté Ouest à hauteur de cette voirie. Un PCAR est en cours pour cette zone.</p>
	<p>ZAEM</p>	<p>Hameau ancien de Génistroit</p>	<p>Zone d’habitat à caractère rural <u>sur une partie de la bande Zone d’Activité Mixte de l’Est de la ville.</u></p>	<p>La zone du Génistroit est proposée en zone d’habitat à caractère rural, au vu des caractéristiques du bâti du hameau le long de sa voirie. Aujourd’hui, aucun périmètre définitif n’a été établi, il est représenté sur les cartes sur base du parcellaire compris entre l’E411 et la rue du Génistroit, auxquelles sont ajoutées les parcelles bâties et affectées à l’habitat à l’ouest de la rue.</p>
	<p>ZF et ZEV</p>	<p>Bois de Lauzelle Bois des Rêves Cressonnière de Pinchart</p>	<p>Zone naturelle, afin d’améliorer la protection des périmètres retenus pour leurs qualités naturelles, biologiques et écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur une partie de la zone forestière du Bois de Lauzelle ;</li> <li>- sur une partie de la zone forestière ainsi que de la zone de parc du Bois des Rêves ;</li> <li>- sur une partie de la zone d’espace vert et l’entièreté de la zone forestière des terrains de la cressonnière à Pinchart;</li> </ul>	<p>Ces sites sont situés au sein de zones d’espaces verts ou forestières, mais le statut de zone naturelle permettrait d’encore améliorer la protection des périmètres concernés. Aujourd’hui, aucun périmètre définitif n’a été établi, il est représenté par une forme ovoïdale, il s’agira d’en définir un plus précisément.</p>
	<p>ZH</p>	<p>Lac de Louvain-la-Neuve</p>	<p>Zone d’espace vert, sur la partie de la zone d’habitat submergée par le lac de Louvain-la-Neuve.</p>	<p>La partie immergée du lac de Louvain-la-Neuve, située en zone d’habitat au plan de secteur, pourrait être proposée en zone d’espace vert en compensation de nouvelles zones urbanisables bien situées par rapport aux centres urbains.</p>

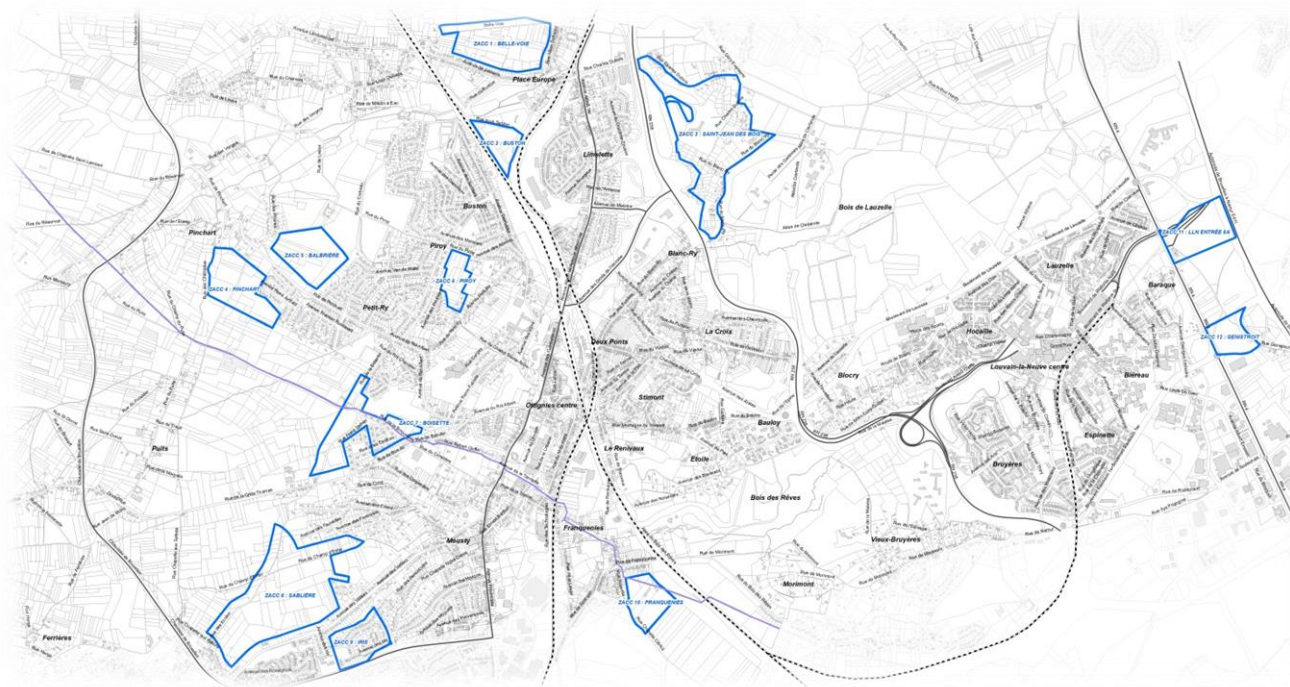
## AUTRES DISPOSITIONS

Sous réserve des procédures prévues aux articles 110 à 112, ainsi que des dispositions de l'article 127 du Code wallon (CWATUP), les bâtiments existants dont la destination ne correspond pas aux prescriptions de la carte du schéma des orientations territoriales peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, sous réserve de ce que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et reste conforme au caractère général de la zone.

En dehors des zones qui y sont plus spécialement réservées, les constructions de services publics et celles d'équipements communautaires peuvent être admises dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone et son caractère architectural.

## 7. LES ZONES D’AMÉNAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ DU PLAN DE SECTEUR

### 7.1. PROGRAMMATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES ZACC



Nom de la ZACC	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE EN RESERVE FONCIERE ha	Aptitude des sols	Pente >15% et éboulements	Aléa d’inondations	Paysage	Situation de droit	Proximité de noyaux d’habitat et accessibilité	AFFECTATION FUTURE	PRIORITE DE MISE EN OEUVRE
<b>1 Belle-Voie</b>	<b>16.49</b>	14.37	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).				Quelques terrains sont couverts par un PCA.	Accessible en transports en commun.	Zone résidentielle.	<b>2</b>
<b>2 Buston</b>	<b>5.17</b>	4.68	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).	Une petite bande de terrain, située sur une partie du côté Ouest de la ZACC, présente des pentes supérieures à 15 %.	La pointe Nord-Ouest de cette ZACC présente un faible aléa d’inondations. Cependant, il est à remarquer que cette zone est très peu étendue.			Accessible en transports en commun.	Zone d’habitat avec périmètre d’affinage à vocation d’activité économique mixte.	<b>1</b>
<b>3 Saint-Jean- des-Bois</b>	<b>33.66</b>	6.43	Ces sols sont majoritairement occupés par des bois.	Une grande partie de cette ZACC présente des pentes supérieures à 15 %. De plus, il y existe des risques faibles d’écroulement sur certains versants.	La bande de terrain située entre la Dyle et l’étang présent au niveau de la ZACC se situe dans une zone avec un risque faible d’inondations.		Schéma directeur de Saint-Jean-des-Bois.	Moyennement accessible en transports en commun.	Zone d’habitat type parc résidentiel.	<b>3</b>
<b>4 Pinchart</b>	<b>12.63</b>	11.81	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).	Une petite bande de terrain, située sur une partie du côté Nord-Ouest de la ZACC, présente des pentes supérieures à 15 %.		Visible depuis le point de vue n°4.		Moyennement accessible en transports en commun.	Zone résidentielle et zone d’habitat à caractère villageois.	<b>2</b>



Nom de la ZACC	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE EN RESERVE FONCIERE ha	Aptitude des sols	Pente >15% et éboulements	Aléa d’inondations	Paysage	Situation de droit	Proximité de noyaux d’habitat et accessibilité	AFFECTATION FUTURE	PRIORITE DE MISE EN OEUVRE
<b>5 Balbrière</b>	<b>10.83</b>	10.52	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).	Une petite bande de terrain, située à l’Est de la ZACC, présente des pentes supérieures à 15 %.		Se situe dans un périmètre d’intérêt paysager recensé par ADESA. Partiellement visible depuis le point de vue n°4.		Moyennement accessible en transports en commun.	<b>Zone résidentielle et zone d’habitat à caractère villageois.</b>	<b>2</b>
<b>6 Piroy</b>	<b>4.26</b>	3.92	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).				Étude RUE entamée et arrêtée.	Accessible en transports en commun. Distance par rapport à la gare: 600 mètres.	<b>Zone résidentielle.</b>	<b>2</b>
<b>7 La Boissette</b>	<b>14.76</b>	8.94	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).			Partiellement visible depuis le point de vue n°13.	Étude RUE entamée et arrêtée.	Accessible en transports en commun. Distance par rapport au centre: 700 mètres.	<b>Zone résidentielle dense et zone résidentielle.</b>	<b>2</b>
<b>8 Sablière</b>	<b>37.04</b>	35.78	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).	Quelques zones (très peu étendues) y présentent une pente de plus de 15 %.				Peu accessible en transports en commun.	<b>Zone résidentielle.</b>	<b>2</b>

Nom de la ZACC	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE EN RESERVE FONCIERE ha	Aptitude des sols	Pente >15% et éboulements	Aléa d’inondations	Paysage	Situation de droit	Proximité de noyaux d’habitat et accessibilité	AFFECTATION FUTURE	PRIORITE DE MISE EN OEUVRE
9 Les Iris	8.80	4.04	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).	Quelques zones (très peu étendues) y présentent une pente de plus de 15 %.			Couverte par permis de lotir.	Entièrement occupée.	Zone résidentielle.	1
10 Franquies	7.17	5.66	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).	Une toute petite portion de cette ZACC présente une pente de plus de 15 %.				Difficilement accessible en transports en commun.	Zone résidentielle dense.	2
11 LLN Entrée 8A	10,46	8,77	Ces sols conviennent très bien à l’agriculture (culture et prairie).					Accessible aisément en transports en commun.	Zone de service public et d’équipement communautaire avec périmètre d’affinage à vocation d’activité économique mixte.	1
12 Génistroit	5,61	4,53	Ces sols sont majoritairement occupés par des bois.	Une toute petite portion de cette ZACC présente une pente de plus de 15 %.				Accessible en transports en commun.	Zone de service public et d’équipement communautaire avec périmètre d’affinage à vocation d’activité économique mixte.	1

Dans le tableau ci-dessus, sont reprises les diverses contraintes physiques rencontrées au niveau des diverses ZACC présentes sur le territoire communal.

**Hiérarchie des priorités :** Priorité 1 – Urbanisation envisagée à court terme 2015-2025  
 Priorité 2 – Urbanisation envisagée à moyen terme 2025-2030  
 Priorité 3 – Urbanisation envisagée à long terme après 2030

## 7.2. PRIORITÉ 1

### ZACC 2 « Buston » à Ottignies

ZACC partiellement mise en œuvre par des infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement de la gare SNCB d’Ottignies.

La partie de la ZACC proche de la rue Louis Sablon face à la zone de parc pourrait recevoir un équipement communautaire, voire du logement face au parc.

### ZACC 9 « Les Iris » à Mousty

ZACC mise en œuvre par le biais d’un lotissement et quasi totalement urbanisée maintenant.

### ZACC 11 « LLN Entrée 8A » à Louvain-la-Neuve

ZACC de grande envergure affectée par la révision du Plan de secteur « *aux activités d’utilité publique ou d’intérêt général ou aux activités de service et de recherche* », à mettre en œuvre rapidement à proximité de la sortie 8A de l’E411 et de la gare RER de Louvain-la-Neuve, au Sud du boulevard du Brabant wallon, entre la N4 et l’E411.

Avec la transformation de la N4 en boulevard urbain, elle constitue un des projets d’urbanisme fondamentaux dans le développement de la Ville.

### ZACC 12 « Génistroit » à Louvain-la-Neuve

ZACC de taille moyenne, affectée également par la révision du Plan de secteur « *aux activités d’utilité publique ou d’intérêt général ou aux activités de service et de recherche* », à mettre en œuvre rapidement sur le territoire central du Parc scientifique, à proximité de la RN4 et du boulevard Baudouin 1er. En face de la ZACC, le long de la rue Génistroit, une zone d’habitat à caractère rural sur le hameau ancien est prévue en demande de modification d’affectation du Plan de secteur.

## 7.3. PRIORITÉ 2

### ZACC 1 « Belle-Voie » à Limelette

Malgré sa proximité relative avec les gares d’Ottignies et de Limal, cette ZACC n’a jamais été activée jusqu’à présent par les édiles communaux, en grande partie à cause des difficultés d’accessibilité actuelles.

Côté Limal, la voirie est une voirie en gravier à usage « technique » et sur propriété SNCB le long des voies ; côté Ottignies, le fameux « pont de l’Europe », ou plutôt tunnel à une voie, rend toute idée d’urbanisation, même sans densification, difficile à défendre du point de vue de l’accessibilité automobile, mais aussi de la sécurité pour les déplacements en modes doux.

Dans le cadre des projets de suppression des deux passages à niveaux de Limal par la SNCB, dont la presse avait fait écho en 2012, un contact avec le Collège communal de Wavre avait été pris, et a débouché sur une réunion avec l’échevin wavrien, M. Bastin (mobilité), pour entendre dire que le projet SNCB n’était pas assez mûr et devait être retravaillé. Ottignies a quand même fait savoir à Wavre que, si un ouvrage d’art était réalisé par la SNCB pour franchir les voies de chemin de fer au niveau de la RN239, Ottignies souhaitait qu’il puisse aussi servir pour améliorer l’accessibilité à Limelette-Ouest par la Belle-Voie, à défaut de pouvoir l’améliorer sensiblement par la porte de l’Europe.

#### **ZACC 4 « Pinchart » à Ottignies**

Cette ZACC couvre les terrains en arrière-zone du ruban constructible entre Pinchart et les dernières maisons du Petit-Ry.

À cet endroit, il importe de conserver la rupture paysagère franche entre Ottignies et le hameau de Pinchart et donc, hormis peut-être les terrains situés à l'arrière de l'avenue René Jurdant, cette ZACC devrait être mise en réserve éventuelle, au même titre que celle en vis-à-vis vers Balbrière.

La question de l'ouvrir à l'urbanisation avait été évoquée dans des entretiens avec l'IBW liés à la prolongation du collecteur d'égouttage remontant la vallée du Pinchart, de sorte à pouvoir assurer l'égouttage de la moitié basse de la rue du Puits et dudit hameau. Dans toutes les hypothèses, le hameau du Puits, que les habitants ne souhaitent pas urbaniser et encore moins densifier, ne pourrait se raccorder que moyennant la traversée de 300 mètres de zone purement agricole.

En cas de projet d'urbanisation de cette ZACC, un périmètre d'ouverture paysagère a été inscrit sur la carte du schéma des orientations territoriales afin d'assurer une rupture paysagère entre le hameau de Pinchart et les quartiers du Petit-Ry, de manière à préserver les caractéristiques actuelles des deux entités séparées.

#### **ZACC 5 « Balbrière » à Ottignies**

Cette ZACC couvre les terrains en arrière-zone du ruban constructible entre Pinchart et les maisons de la rue des Prairies et du Tienne de Loche.

À cet endroit également, il importe de conserver la rupture paysagère franche entre Ottignies et le hameau de Pinchart et donc, vu la qualité paysagère de l'ouverture existante vers la ferme de Balbrière et la vallée à cet endroit, cette ZACC devrait être mise en réserve éventuelle, au même titre que celle « de Pinchart » en vis-à-vis vers le Puits.

En cas de projet d'urbanisation de cette ZACC, un périmètre d'ouverture paysagère a été inscrit sur la carte du schéma des orientations territoriales afin d'assurer une rupture paysagère entre le hameau de Pinchart et les quartiers du Petit-Ry, de manière à préserver les caractéristiques actuelles des deux entités séparées.

#### **ZACC 6 « Piroy » à Ottignies**

Un Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE) a été entamé en 2010 avec le bureau Pissart sur initiative des propriétaires fonciers principaux, avec une densité très raisonnable par rapport à sa proximité avec la gare, mais a été arrêté, suite aux réactions à l'enquête publique en juin 2011.

La Région avait proposé de définir au SSC son urbanisation future avec une densité plus importante, mais en définissant des verrous à faire sauter impérativement avant d'envisager une croissance par rapport à la densité du SSC actuel.

Il est proposé dans le cadre de la présente révision du schéma de structure communal de repositionner cette ZACC en priorité 2 dans l'attente de solutions de mobilité permettant d'alléger le report de trafic dans la vallée.

#### **ZACC 7 « La Boissette » à Ottignies**

Un Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE) a été entamé en 2010, avec le bureau AWP sur initiative des propriétaires fonciers principaux (Projenor pour le logement public, et Lotinvest pour les terrains privés).

Le projet de RUE n'a pas été soumis à l'enquête publique en 2011 suite aux résultats de l'enquête sur le RUE du Piroy, et au vu des densités un peu plus importantes que celles du SSC prévues à ce stade.

Il est proposé dans le cadre de la présente révision du schéma de structure communal de repositionner cette ZACC en priorité 2 dans l'attente de solutions de mobilité permettant d'alléger le report de trafic dans la vallée.

#### **ZACC 8 « Sablière » à Mousty**

Cette ZACC est la plus vaste sur le territoire communal, mais se situe dans la partie haute de l'avenue des Vallées. Elle comprend aussi une sablière ancienne et une sablière en activité exploitée par la firme Haulotte. Elle se rattache aussi aux terrains proches de la rue Croix Thomas.

Vu l'exploitation actuelle du site, ainsi que les contraintes pour l'ancienne sablière et les difficultés de mobilité pour l'accessibilité à une ZACC de cette importance, il est proposé dans le cadre de la présente révision du schéma de structure communal de maintenir cette ZACC en priorité 2 dans l'attente de solutions de mobilité permettant d'alléger le report de trafic dans la vallée.

#### **ZACC 10 « Franquénies » à Mousty**

Une approche avait été faite par un promoteur pour le développement de cette ZACC, pas si éloignée de la gare de Mousty que cela. Mais le Collège communal avait répondu alors que la priorité était à mettre sur le logement dans le PCA de Mousty, plus proche du centre, que sur cette ZACC dont l'accessibilité automobile est assez malaisée.

En effet, le lien avec Ottignies nécessite la traversée du passage à niveau de Mousty, régulièrement fermé, et l'usage des voiries du centre, déjà régulièrement engorgées. Le lien vers le centre de Court-Saint-Étienne est malaisé par la rue de Spangen et la rue de la Limite. Et le lien vers le réseau routier régional RN25 et E411 par le Bois des Rêves et Mont-Saint-Guibert a été rendu plus compliqué par les aménagements de voirie sur les communes voisines, soucieuses de dissuader le transit vers la RN25 pour la tranquillité de leurs habitants du Ruchaux.

Il est proposé dans le cadre de la présente révision du schéma de structure communal de maintenir cette ZACC en priorité 2 dans l'attente de solutions de mobilité permettant d'alléger le report de trafic dans la vallée.

## 7.4. PRIORITÉ 3

### **ZACC 3 « Saint-Jean-des-Bois » à Limelette**

Suite au rachat par LHOIST d'un grand nombre de parcelles d'un vieux lotissement antérieur à la fusion des communes, et suite à l'existence d'un schéma directeur ancien sur la zone déjà relativement urbanisée par rapport aux possibilités offertes dans ce schéma directeur, la question de l'activation éventuelle de cette ZACC ne s'est pas posée. Elle a été couverte par une affectation en zone de parc résidentiel afin d'en limiter les possibilités de densification et de préserver au maximum son caractère boisé, en lien direct avec le site classé et inscrit en Natura 2000 du Bois de Lauzelle.