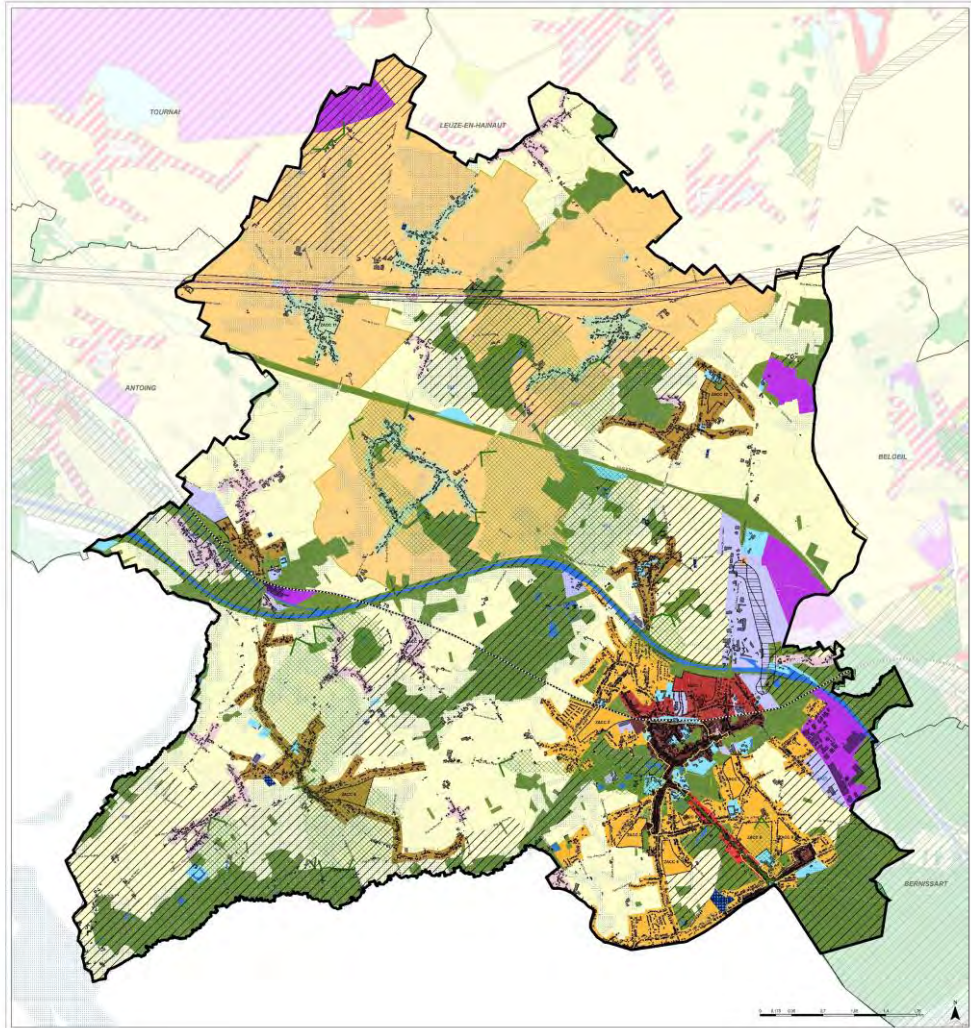


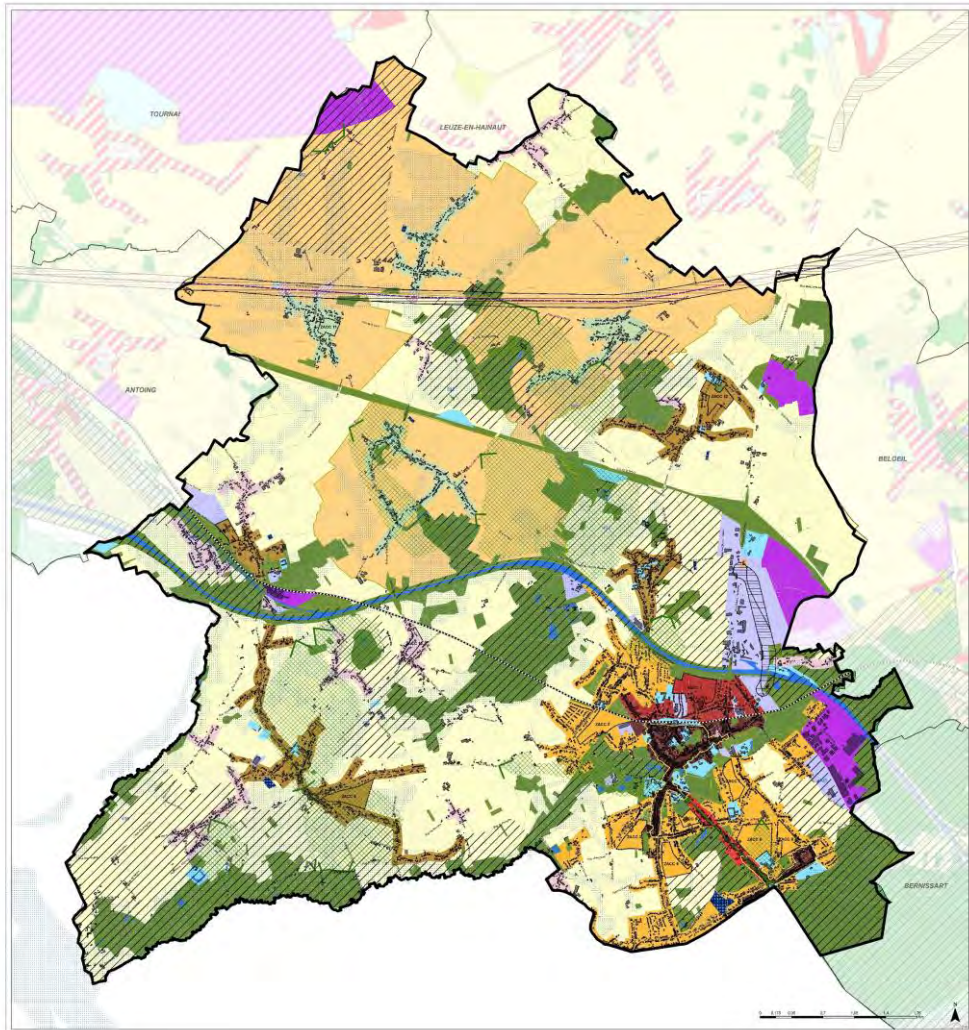


Guide communal d'urbanisme

PARTIE 2
OPTIONS

OCTOBRE 2023

Table des matieres	
TOTALITE DU TERRITOIRE COMMUNAL	3
ZONES DESTINEES A L'HABITAT ET HABITAT A CARACTER RURAL DU PLAN DE SECTEUR	13
LES AUTRES ZONES DESTINEES A L'URBANISATION DU PLAN DE SECTEUR	43
LES ZONES NON DESTINEES A L'URBANISATION DU PLAN DE SECTEUR	53
LES SURIMPRESSIONS	68



TOTALITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES**OBJECTIFS GENERAUX****TOUT PROJET:****Au niveau de l'intégration paysagère:**

1. *Tient compte des lignes de force du paysage et préserve les qualités paysagères ;*
2. *Intègre les Périmètres d'intérêt paysager (PIP), les Point de vue remarquable (PVR) et Lignes de vue remarquables (LVR) de en veillant à préserver leur qualité ;*
3. *Respecte le relief du sol;*
4. *Assure une cohérence des tissus bâtis et paysages par :*
 - *Par une mise en valeur et une préservation des éléments patrimoniaux,*
 - *Par une mise en valeur et une préservation la qualité des silhouettes villageoises et/ou urbaines.*

Au niveau de l'espace-rue:

1. *Participe à un cadre de vie agréable promouvant le « vivre ensemble » ;*
2. *Participe à la création d'une structure bâtie ou non-bâtie lisible et cohérente ;*

Au niveau du site du projet:

1. *Favorise un usage parcimonieux du sol ;*
2. *Contribue a la préservation et l'amélioration du patrimoine naturel;*
3. *Minimise l'emprise des constructions sur la parcelle et l'imperméabilisation du sol ;*
4. *Utilise des teintes dominantes neutres et cohérentes avec le contexte.*

Dans le cas d'une rénovation/transformation :

1. *Les rénovations, transformations des bâtiments caractéristiques du territoire communal présentant une valeur patrimoniale (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIC) sont réalisées sans dénaturer les caractéristiques de l'ensemble.*

TOUT AMÉNAGEMENT D'ESPACE PUBLIC :

1. *S'intègre dans l'unité d'ensemble des rues adjacentes et tient compte du caractère villageois ou urbain des aires différenciées ;*
2. *Prend en considération l'intensité des usages de l'espace public inhérente au contexte bâti, habité et fréquenté par de usagers;*
3. *Affirme de manière claire sa fonction (place, placette, voirie principale, voirie de desserte locale, etc.) et son niveau de hiérarchie en s'inscrivant de manière claire dans le réseau viaire.*

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

ESPACE PUBLIC

TRAITEMENT DU SOL	Dans l'aménagement et le traitement du sol des voiries et des espaces publics, on cherche à améliorer la sécurité par le ralentissement du trafic, par une bonne visibilité et par l'éveil de l'attention des usagers, notamment à l'approche des carrefours, des zones à forte fréquentation d'usagers lents ainsi que des traversées particulières. Les revêtements mis en œuvre sont majoritairement de type perméable. L'aménagement de l'espace public participe à la recomposition du maillage fin du réseau écologique et améliorer les conditions d'accueil de la faune et de la flore. Intégrer les espaces verts et la verdurisation, ainsi que, favoriser les parcours naturels de l'eau pour compenser l'imperméabilisation du sol ;
MOBILIER URBAIN	Tout projet d'aménagement d'espace public doit prévoir mobilier urbain tel que : lampadaire, fontaine, abri, banc, poubelle, arceaux vélos, et justifie par une étude portant sur les dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux proposés.
CONDUITES, CÂBLES ET CANALISATIONS	La construction de galeries techniques regroupant les principales canalisations peut être prescrite lors de travaux de restructuration de quartiers. Les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution seront enterrés. En cas d'impossibilité, ils seront placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles.

PARCAGE DES VÉHICULES

MATERIAUX ET PLANTATIONS	Hormis le ZPU tout nouvel emplacement de parking à ciel ouvert sera recouvert d'un matériel perméable. La plantation d'arbre feuillu à haute tige pour quatre emplacements de voitures peut être rendue obligatoire. L'abattage d'arbres effectué dans le but de dégager un ou plusieurs emplacements de parking pour véhicules est interdit.
---------------------------------	--

STATIONNEMENT VELO

Des emplacements pour vélos doivent obligatoirement être aménagés, dans les projets :

- D'immeuble de logements multiples (3 logements ou plus),
- Commerces,
- Bureaux,

Les locaux répondront aux conditions suivantes :

Sont aménagés à proximité des accès au bâtiment depuis la voirie et sont facilement accessibles aux cyclistes depuis les entrées d'immeubles.

Le nombre d'emplacements est défini **dans le cadre des demandes de permis, en fonction de la nature** des activités et du nombre de personnes occupées. **Le nombre minimum de places qui doivent être aménagées est fixé comme suit pour les nouvelles constructions :**

Pour les projets résidentiels (immeuble de logements multiples (3 logements ou plus)), le nombre minimum de places privées pour vélos doit être :

- De 2 places minimum par logement avec moins de 2 chambres,
- Pour les logements de plus de 2 chambres, d'une place supplémentaire par chambre.

Pour les immeubles de bureau :

Pour le personnel le nombre de places minimum : (à discuter si c'est à voir par aire, en fonction de l'accessibilité ou non)

- Par 75 m² de bureau : 1 place ;

Pour les commerces:

- Par 40 m² de surface commerciale nette de commerce : 1 place.

Pour la clientèle/les visiteurs (bureaux et commerces) : un dialogue doit être entrepris avec la commune avant de déposer un permis pour envisager l'offre la mieux adaptée à la localisation et à l'affectation.

STATIONNEMENT VOITURES

Le nombre d'emplacements de stationnement est défini au plus juste dans le cadre des demandes de permis, en fonction de la localisation, nature des activités et du nombre de personnes occupées.

Nouvelles constructions de logements multiples :

→ 1,3 places de parage par logement

Transformations d'immeuble en appartements :

→ 1 places de parage par logement .

Les zones de stationnement :

Les places de stationnement sont de type paysager et agrémentées de plantations et d'arbres à hautes tiges,

Les zones de recul à rue devant les maisons ne pourront pas être occupées par le stationnement à concurrence de plus de 50 % de leur largeur ni de leur surface.

AU NIVEAU DU SITE DU PROJET

CREATION DES VOIRIES ET LA DIVISION EN PARCELLES	• Permettre de réaliser des espaces, des superficies et des formes différentes • S'inscrire dans la structure villageoise.; • S'adapter aux éléments naturels structurants existants (haies, cours d'eau etc.); • Intégrer des espaces verts publics dans les projets de grande envergure (voir décisions Collège)
LA MODIFICATION DU RELIEF DU SOL	La conception repose sur le principe que c'est le projet qui s'adapte au terrain et non pas l'inverse, de façon à limiter les modifications du relief du sol aux abords de la construction. Les déblais sont préférables aux remblais. Tout en respectant les lignes de force du paysage : • Le niveau existant du terrain n'est pas modifié à moins de 0,5 m des limites latérales et à moins de 5 m des limites de fond de parcelle, sauf pour permettre un raccordement harmonieux avec les parcelles voisines. • Les niveaux des terrasses extérieures ne peuvent modifier de plus 50 cm le niveau du terrain existant. • L'implantation des garages ou des cars-ports doit être faite approximativement au niveau des voiries ou au niveau du terrain naturel si le terrain est en contre-bas.
AMENAGEMENT	• L'implantation du bâti se fait en fonction de la présence de la zone de liaison écologique identifiée. • L'aménagement de l'accès sera un aménagement perméable (dalle-gazon, PVC alvéolaire, matériaux filtrants). L'imperméabilisation du sol doit être strictement limitée. • Les fossés doivent être préservés, même en limite de propriété. Les fossés sont renforcés par l'implantation de haies ou d'une végétation adéquate (essences locales) • Le fil de l'eau (s'il est présent sur la parcelle du projet) ne doit pas être perturbé. • Si un busage s'avère nécessaire, il doit être strictement limité. • Le maintien ou la restauration de la végétation le long du réseau doit être prioritairement envisagé. • Il faut privilégier les aménagements qui ralentissent l'écoulement des eaux (rétention des eaux). • Un seul accès par parcelle est permis. La largeur de cet accès sera strictement nécessaire au passage d'un véhicule. • Pour les accès et les zones de stationnement, un aménagement perméable sera réalisé (dalle-gazon, PVC alvéolaire, matériaux filtrants).

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

LES IMMEUBLES COLLECTIFS

CONSIDÉRATION GÉNÉRALES	Tout logement créé dans un immeuble neuf dispose d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasse ou balcon).
DIVISION DES IMMEUBLES EXISTANTS	La modification du nombre de logements dans un immeuble existant répond aux conditions suivantes : • La division ne mène pas à une surdensification des parties habitées de l'immeuble ; • La division conserve les caractéristiques structurelles et architecturales de l'immeuble (qualités spatiales et patrimoniales). • La division ne peut amener à une déstructuration de la composition des façades, en particulier au niveau des baies. Les façades doivent respecter les prescriptions relatives à l'aire dans laquelle se trouve le bien dont la division est envisagée/sollicitée.
LOCAUX POUR VÉHICULES A L'USAGE PERSONNEL (HORS VOITURE)	Tout immeuble de logements multiples (3 logements ou plus) sera doté d'un local destiné à l'entreposage des véhicules type deux-roues non motorisés (hors vélo), poussettes, trottinettes.... Ce local répondra aux conditions suivantes : • Être sécurisé et disponible pour l'ensemble des habitants de l'immeuble • Avoir des dimensions et une forme adaptée à son usage ainsi qu'au nombre de logements avec un minimum d'un emplacement par logement ; • Être aisément accessible pour les habitants tant depuis la voirie que depuis les logements eux-mêmes. <i>Pour les vélos, voir aussi le point Stationnement vélo</i>
LOCAL DE RANGEMENT PRIVATIF	Chaque logement dispose d'un local de rangement privatif de minimum 3 m ² au sol par studio et 6 m ² au sol par appartement. Une chaufferie commune à plusieurs logements n'est pas considérée comme un local de rangement privatif.
LOCAUX DESTINÉS AU DÉPÔT TEMPORAIRE DES DÉCHETS MÉNAGERS ET PROFESSIONNELS	Tout nouveau bâtiment à logements multiples ou qui abrite une activité professionnelle génératrice de déchets doit aménager un local destiné au dépôt temporaire des déchets ménagers. Le dimensionnement des locaux est calculé pour assurer le stockage des déchets ménagers en tenant compte du tri sélectif organisé sur le territoire communal. Les accès des bâtiments et des locaux sont conçus pour permettre la manipulation aisée des conteneurs.

LEXIQUE

<u>Alignement</u> :	Limite séparant le domaine public du domaine privé.
<u>Clôture</u> :	ouvrage (mur, muret, grille, grillage...) ou plantation de végétaux qui délimite un terrain et marque la séparation entre deux biens ;
<u>Espace rue</u>	L'espace compris entre les façades des bâtiments qui leur font face, incluant autant l'emprise de rue que les cours avant des terrains adjacents. Chacune de ses composantes a un rôle dans la définition de l'espace public et peut être aménagée de manière à contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie.
<u>Front de bâti</u>	Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade avant d'un ensemble de volumes principaux établis du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou être fixé en recul de l'alignement. Le front de bâtisse peut être continu ou non.
<u>Taux d'emprise au sol</u>	Le taux d'occupation au sol (TOS) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la partie urbanisable du bien faisant l'objet de la demande. La surface totale de l'emprise au sol comprend toute la surface de la parcelle cadastrale qui est occupée par des constructions hors-sol ou sous-sol ou qui est minéralisée et donc qui n'est pas plantée.

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE //

ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

RÈGLES GÉNÉRALES DE COMPOSITION	L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage. Lors de la transformation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement à l'approbation par l'Exécutif du périmètre délimité conformément aux annexes du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une reconstruction pourra être imposée lors d'une transformation ultérieure. Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage, la vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble. Lorsque la création d'un ensemble unique implique la transformation de plusieurs façades contiguës, le caractère architectural originel de chaque façade est respecté et affirmé de manière plus importante que le caractère uniforme du nouvel ensemble, y compris au niveau des rez-de-chaussée.
L'ACCÈS AUX ÉTAGES	L'aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble en surface commerciale ne peut en aucun cas empêcher l'accès aux étages supérieurs. L'accès distinct aux étages ne peut impliquer la traversée même partielle du rez-de-chaussée aménagé pour des besoins commerciaux, de service ou de bureau L'accès distinct est établi directement depuis l'espace public, de manière soit totalement indépendante, soit groupée avec l'accès au rez-de-chaussée. La suppression d'un accès privatif indépendant donnant originellement accès aux étages est interdite. Le déplacement d'un tel accès ne peut être autorisé sauf si les conditions d'accessibilité sont préservées ou améliorées.

OBJECTIF

L'ensemble formant l'enseigne doit :

- Préserver la lisibilité de l'architecture des façades.
- Viser une harmonie des enseignes d'une même rue.

LES INDICATIONS GÉNÉRALES

Localisation:

- ne peut en aucun cas être placée devant des ouvertures, par exemple devant des fenêtres, sur les balcons ou les garde-corps.
- ne s'étend pas sur plusieurs façades. Si le commerce occupe plusieurs façades, il est possible de placer une enseigne ou partie d'enseigne sur chacune des façades
- ne s'étend pas sur tout ou en partie de baies non destinées à des fins commerciales
- ne s'étend pas sur les tentes, auvents et bannes qui protègent les vitrines et autres baies du soleil, sauf sur la partie formant lambrequin parallèlement à la façade.

Les principales caractéristiques :

- Choisir un style d'écriture lisible : la simplicité est dès lors recommandée.
- Écrire dans une tonalité en harmonie avec la couleur de la façade
- Ne pas utiliser plus de deux polices de caractère.
- Avoir une structure légère et discrète.

Sauf cas spécifiques, les enseignes seront limitées en nombre : trois unités par activité et par façade.

En fin d'activité, les enseignes seront complètement enlevées et les trous de scellement seront comblés avec soin afin de ne pas nuire à l'esthétique de l'immeuble et de la rue.

Sont proscrits :

- les cordons lumineux souples ou rigides (type guirlandes de Noël et néons)
- les caissons lumineux,
- les dispositifs avec messages rotatifs ou projetés,
- les enseignes clignotantes

ECLAIRAGE DES ENSEIGNES

- La solution technique la plus recommandée est l'enseigne rétroéclairée. Elle éclaire les lettres découpées par l'arrière et les sources de lumière ne sont pas visibles.
- Les enseignes lumineuses peuvent être autorisées dans la mesure où la puissance, la teinte et le design sont conçus en rapport direct avec l'environnement.

Les principaux caractéristiques :

- Les dispositifs techniques sont toujours discrets : la source lumineuse est dissimulée autant que possible (intégrée à la devanture).
- Les éléments de fixation ne peuvent pas abîmer les matériaux de parement (ils ne doivent par exemple pas être perforés).
- Travailler avec des lumières blanches et douces.

Sont proscrits :

- Les sources lumineuses contrastées ou colorées à l'excès comme les fluo-néons.
- Les éclairages au néon et les lumières clignotantes

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

G2

ENSEIGNES APPOSÉES PARALLÈLEMENT À LA FAÇADE

Les principales caractéristiques :

- L'enseigne est constituée de lettres découpées et de signes d'un dessin simple déposés directement sur la façade de façon à maintenir apparent le matériau de parement.
- L'épaisseur des lettres ou du panneau est la plus fine possible.
- L'enseigne doit être inscrite dans un rectangle d'une surface maximale de 3 m² ou équivalent à maximum un sixième de la surface de la façade pour les petits bâtiments.

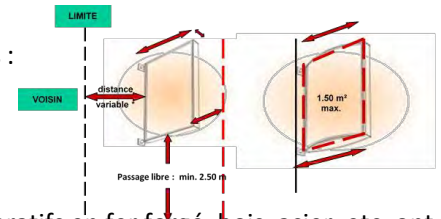
Localisation:

- La distance entre les éléments de l'enseigne et le plan de la façade doit être la plus réduite possible.
- Le système de fixation est choisi avec soin pour ne pas abîmer les pierres ou briques.
- Être placée entre la baie du rez-de-chaussée et l'allège du premier étage.
- Ne peut pas dépasser les seuils des baies du premier étage.

ENSEIGNES APPOSÉES PERPENDICULAIREMENT À LA FAÇADE

Outre les dispositions urbanistiques régionales, les enseignes et dispositifs de publicité **ont comme principales caractéristiques :**

- L'enseigne est constituée de lettres découpées et de signes d'un dessin simple
Pour maintenir les possibilités de passage, les règles suivantes doivent être respectées :
 - L'enseigne est placée:
 - à plus de 2,5 m du sol.
 - en retrait d'au moins 60 cm de la bordure du trottoir.
 - Pour permettre une largeur de passage libre d'obstacle
 - Les potences en éléments prédécoupés suivant le contour des lettres et motifs décoratifs en fer forgé, bois, acier, etc. ont une superficie maximale de 80 dm² avec une hauteur maximum de l'ensemble de 1m et une saillie maximum de 0.80m (support inclus).
 - La surface du quadrilatère fictif dans lequel s'inscrivent les enseignes de type « oriflammes ou drapeaux tendus » ne peut excéder 1.50m² (support inclus).
 - La hauteur de l'enseigne perpendiculaire est alignée sur celle de l'enseigne parallèle et adopte les mêmes couleurs et la même police de caractère.
- Pour maintenir les possibilités de passage, les règles suivantes doivent être respectées :
- L'enseigne est placée:
 - à plus de 2,5 m du sol.
 - en retrait d'au moins 60 cm de la bordure du trottoir.
 - Pour permettre une largeur de passage libre d'obstacle dans la rue est de 3,5 m au minimum



ENSEIGNE SUR PIGNON

Localisation :

- **Une seule enseigne par pignon placée** à une distance supérieure de 0,50m par rapport aux arêtes du pignon et des baies de fenêtre ou de porte ou encore

Les principales caractéristiques :

- L'enseigne est constituée de lettres découpées et de signes d'un dessin simple
- Sont d'une superficie inférieure à 4 m².

Tous dispositifs disposés sur un mur pignon d'une construction **ne peuvent** :

- masquer en tout ou en partie aucune baie pratiquée dans le pignon.
- dépasser la hauteur de corniche la plus basse de la façade

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

ENSEIGNES PUBLICITAIRES SUR MÂT(S) OU POTEAU-TOTEM

Ce dispositif, impérativement installé sur le domaine privé.

Il est pros crit dans les Centres Anciens de Péruwelz et de Bon-Secours.

Localisation:

- implantation à 2 m minimum des limites voisines;
- ne pas surplomber le domaine public ;

Les principales caractéristiques :

- Hauteur maximale de 6.m pour les totems;
- Etre scellé au sol;
- de ne pas être accompagné de points lumineux complémentaires (rétroéclairée).

BANNES OU TENTES SOLAIRES (ÉLÉMENTS RÉTRACTABLES)

Localisation:

- Tout élément constitutif (supports, barres de soutien, franges, bandes flottantes frontales, etc.) sont placés de manière à maintenir une hauteur libre de 2.20 m mesurée par rapport au niveau du trottoir;
- Si déployées, elles se trouvent à une distance de minimum 60 cm de l'aplomb de la bordure du trottoir, cette distance étant mesurée horizontalement.

Les principales caractéristiques :

- Une unité de matériaux et de teintes (ton uni) est obligatoire pour l'ensemble des bannes ou tentes solaires d'un même immeuble.
- La hauteur des franges et bandes (ou bâches) latérales ne peut excéder 20 cm.

Aucune réclame, marque, publicité ou inscription de quelque nature que ce soit n'est autorisée sur ce type de dispositif, sauf sur la partie formant lambrequin parallèlement à la façade. La hauteur des lettres est limitée à 20 cm.

Les bâches latérales sont interdites.

INDICATIONS AU NIVEAU DE LA VITRINE

Les principales caractéristiques :

- Les indications sur la vitrine, leur taille est limitée. Elles s'inscrivent dans un rectangle qui ne recouvre pas plus de 1/6 de la surface de la baie, avec une superficie maximale de 1,5 m² pour l'ensemble de la vitrine)
- Les indications prennent la forme de lettres et signes découpés. Ces éléments sont appliquées directement sur la vitrine.
- Les formes et teintes des indications doivent être en harmonie avec la façade et le cadre du centre ancien.

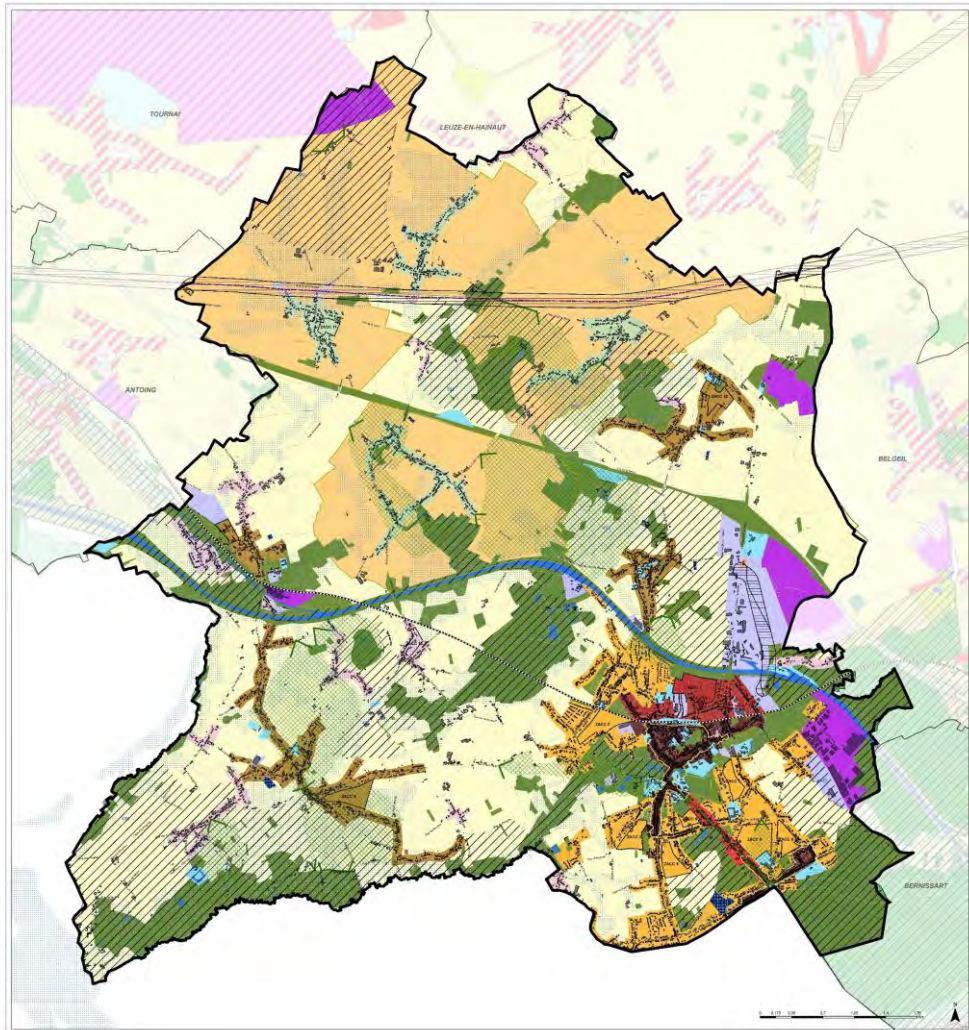
Localisation:

- Des enseignes peuvent être placées derrière la vitrine si elles sont cohérentes avec le projet architectural, ne modifient pas l'aspect de la façade et utilisent une lumière blanche douce indirecte
- Les indications ne doivent pas obturer les baies et elles ne doivent pas occulter la vue vers l'intérieur du local commercial

ENSEIGNES DE GRANDES SURFACES COMMERCIALES (> 400M²), INDUSTRIELLES ET STATIONS-SERVICES HORS AGGLOMÉRATION

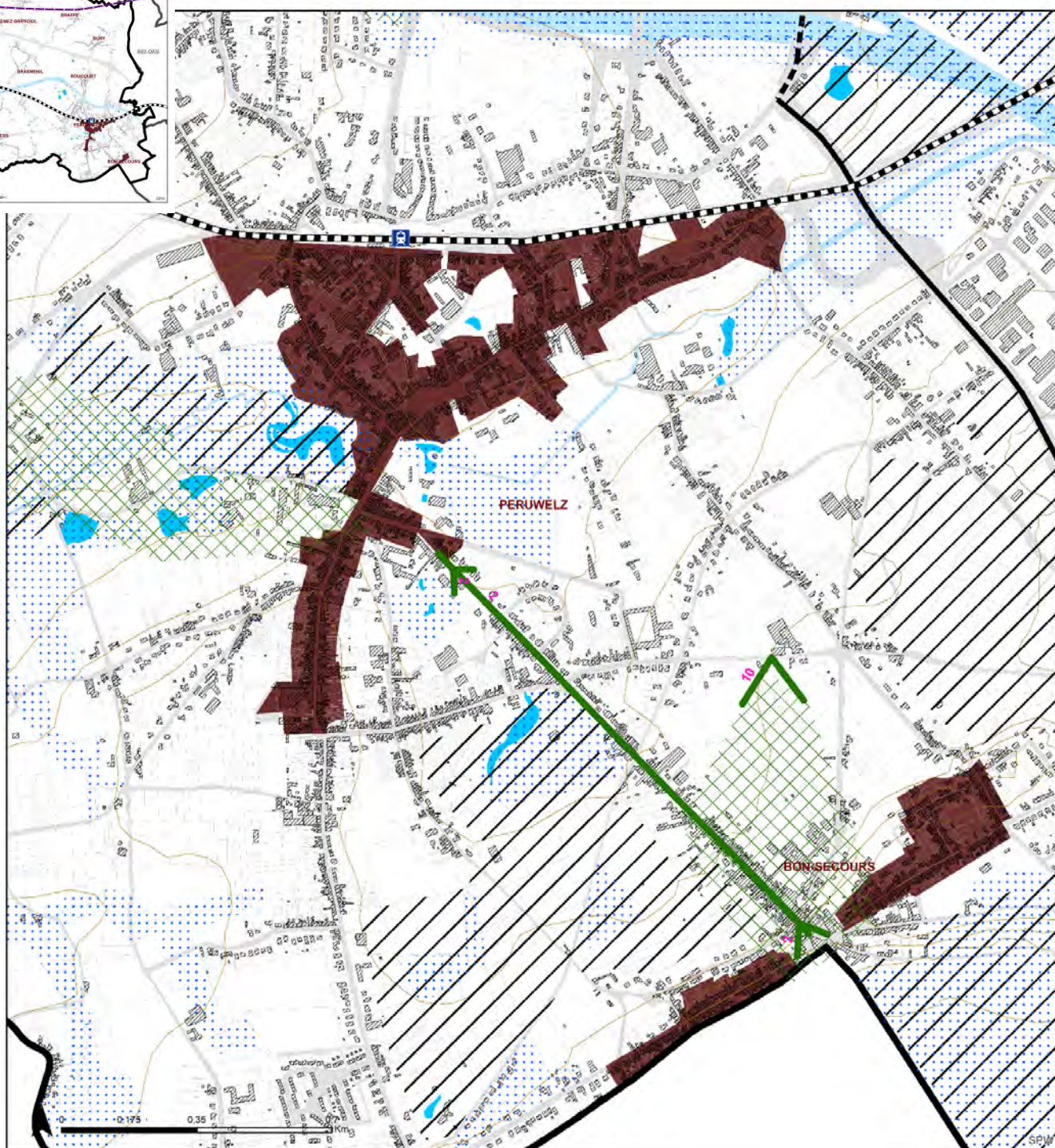
Les enseignes peuvent présenter des dimensions différentes de celles prévues ailleurs, afin de mieux s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont appliquées.

Les enseignes devront être particulièrement soignées et limitées en nombre afin de contribuer à l'aménagement qualitatif des espaces rues.



**ZONES DESTINEES A
L'HABITAT ET HABITAT A
CARACTER RURAL DU
PLAN DE SECTEUR**

A.1 AIRE DU BATI CONTINU URBAIN



LEGENDE

BATI CONTINU DU CENTRE	Limite communale	Réseau routier et espaces associés
INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable	Limites communes voisines	Réseau ferroviaire et espaces associés
INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager	Courbes de niveaux	Cours d'eau navigables
INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels	Station SNCB	Cours d'eau non navigables
PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides	Réseau ferroviaire LGV 1	Plans d'eau
	Réseau ferroviaire	Non classé
	Bâtiments (cadastre 1.01.2020)	
	Parcelles (cadastre 1.01.2020)	

Cette zone englobe le périmètre Guide Régional d'Urbanisme - Zones Protégées en matière d'Urbanisme (GHRUZPU), dont les options ont été retranscrites dans le présent Guide communal en vert.

A.1 AIRE DU BATI CONTINU URBAIN

OBJECTIFS

Garder l'unité du centre en respectant les principales caractéristiques du tissu bâti existant et en renforçant la structure générale de l'ensemble.

IMPLANTATION

OBJECTIFS		<i>Harmoniser l'espace rue et le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'îlots verts et dégagés.</i> <i>Favoriser la mitoyenneté ou la construction dans le prolongement du front de bâtisse existant</i> <i>Créer un ensemble cohérent dans la structure du cadre bâti existant. S'inscrire dans le rythme du parcellaire existant, avec comme impératif le respect des rythmes des façades à rue.</i>
ENSEMBLE VP+VS	RECU AVANT	Ilots fermes A alignement ou en prolongation du front de bâti existant. L'implantation d'un volume secondaire en façade avant est interdite.
	RECU LATÉRAL	0m. L'implantation d'un volume secondaire en façade latérale est interdite.
	RECU LIMITE ARRIÈRE DE LA PARCELLE	Dans le cas d'une nouvelles construction: ou reconstruction : Minimum 6m Profondeur totale VP+VS n'excède pas les 18 mètres .

ABORDS

OBJECTIFS	<i>Protéger les intérieurs d'îlots et assurer le maximum des surfaces non-imperméabilisées. Les espaces non-bâties de la parcelle sont consacrés aux cours et jardins et comporte de la végétation.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS	Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux étanches sont limités aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcage et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, pavés non-rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon, etc). A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être végétalisée sur minimum 20% de sa surface. L'imperméabilisation de la parcelle est limitée : • TES: sur les premiers 50m : à maximum 80 % de la surface ; • TES : au-delà de 50m: inférieur à 5% A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifée. La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé. Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant.
CLOTURES	Les aménagements doivent tenir compte de tous les éléments environnants du site ; Les vues vers le paysage doivent être privilégiées ; A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être traité : • Soit comme un espace clos, avec des clôtures; il n'est pas autorisé de clôture de types treillis ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de mur et/ou de ferronneries ouvertes/ • Soit comme un espace ouvert en prolongation visuelle de l'espace public et donc dépourvu de clôture. Aux limites latérales et arrières les clôtures sont réalisées soit en treillis, par une d'une haie vive soit en mur de clôture. La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. Le recours à des haies d'essences régionales séparant des jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible.

A.1 AIRE DU BATI CONTINU URBAIN

VOLUMETRIE (FACADES)

OBJECTIFS	<i>Respecter la continuité du gabarit dominant existant au niveau de l'espace rue.</i>
HAUTEUR	Les façades des immeubles sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder. a) Largeur des façades : La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège communal. b) Hauteur des façades : Les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines.
COMPOSITION FACADE	Les ouvertures (fenêtres, châssis de toit, ou portes) doivent être aménagées dans des proportions cohérentes avec la typologie présentes dans <u>l'espace rue</u>. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Sauf circonstances exceptionnelles (largeur de façade anormalement étroite, raisons patrimoniales...), le rez-de-chaussée doit comporter, et le cas échéant améliorer ou restituer, un accès aisé et indépendant vers les étages.

TOITURES

OBJECTIFS	<i>Garder l'harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles prédominantes reprises dans l'espace rue.</i>
TOITURE VP	Le volume principal aura une toiture à deux versants. La pente des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës ; Pentes : Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue. L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faîtage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale. Les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne seront admis que s'ils sont compatibles avec le caractère de l'architecture locale ; il en va de même pour les coyaux. Toute toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Dans tous les cas, la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade.
TOITURE VS	1,2 versants. La toiture plate : - est autorisée uniquement pour les volumes secondaires, non-visibles depuis la voie publique. - doit être végétalisée si la surface dépasse 40 m² et elle n'est pas utilisée comme terrasse pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques..

COULEURS

OBJECTIFS	<i>Rechercher l'homogénéité d'ensemble par l'application de couleurs présentant les dominantes présentes au niveau de l'espace -rue ;</i>
FACADES	Maximum 2 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels. La couleur dominante : - De rouge à brun (non nuances) - De blanc à gris (uniforme) Dans un but de conservation: La pierre bleu (petit granit) est autorisée Pignons, façades latérales et façades arrière : les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.
TOITURES	Les couleurs de toiture : noir, gris anthracite ou rouge-brun (non nuances). Les matériaux s'apparentent à ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens. Les toitures devront être constituées de matériaux qui s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet

A.1 AIRE DU BATI CONTINU URBAIN

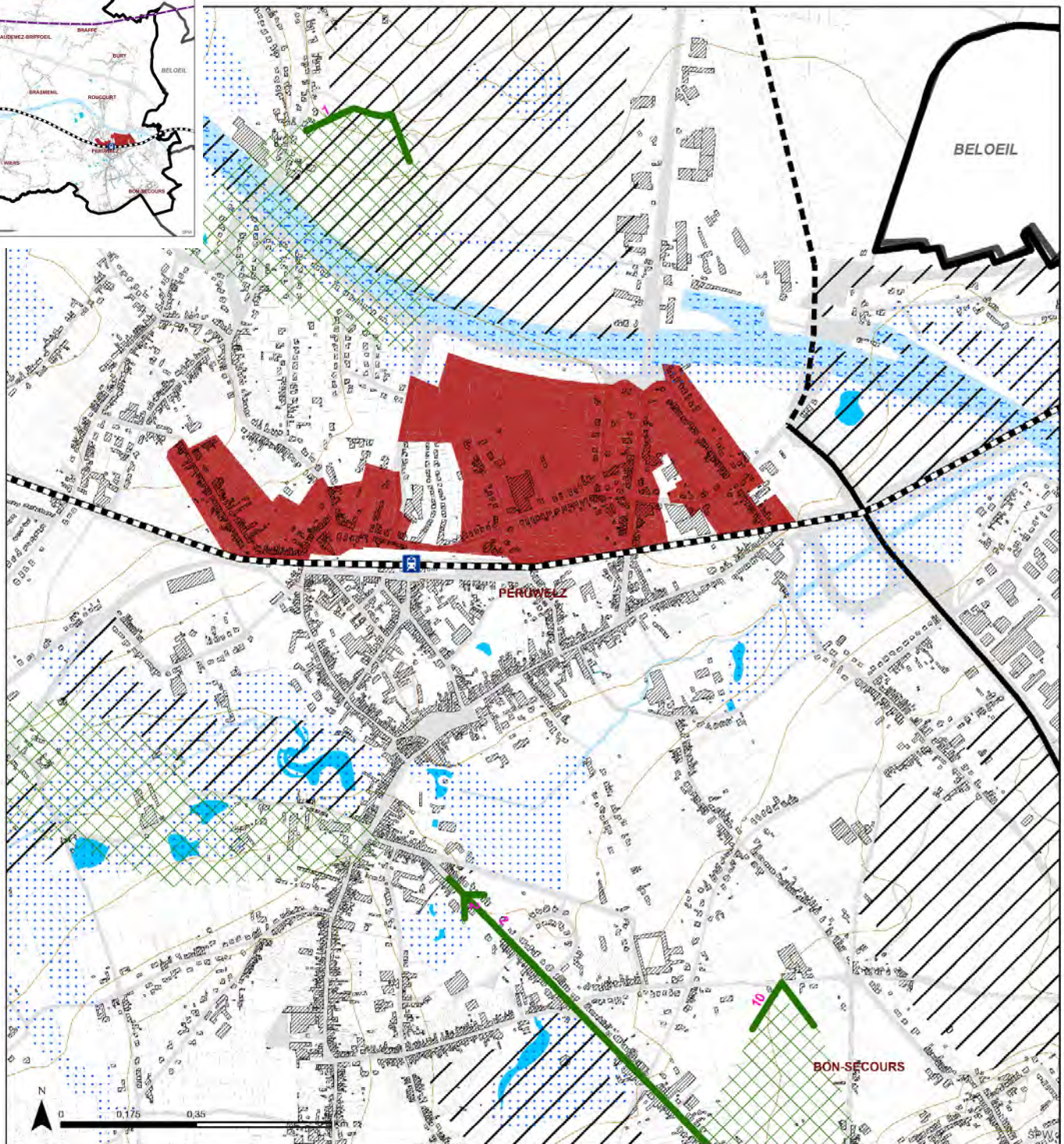
LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES**G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT****G3. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX****S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER****S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE**

LEXIQUE

<u>Alignement</u> :	Limite séparant le domaine public du domaine privé.
<u>Clôture</u> :	ouvrage (mur, muret, grille, grillage...) ou plantation de végétaux qui délimite un terrain et marque la séparation entre deux biens ;
<u>Espace rue</u>	L'espace compris entre les façades des bâtiments qui leur font face, incluant autant l'emprise de rue que les cours avant des terrains adjacents. Chacune de ses composantes a un rôle dans la définition de l'espace public et peut être aménagée de manière à contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie.
<u>Front de bâti</u>	Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade avant d'un ensemble de volumes principaux établis du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou être fixé en recul de l'alignement. Le front de bâtisse peut être continu ou non.
<u>Taux occupation au sol</u>	Le taux d'occupation au sol (TOS) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la partie urbanisable du bien faisant l'objet de la demande. La surface totale de l'emprise au sol comprend toute la surface de la parcelle cadastrale qui est occupée par des constructions hors-sol ou sous-sol ou qui est minéralisée et donc qui n'est pas plantée.
<u>Zone de cours et jardins</u>	Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 18 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 18 m de ceux-ci. A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édiflée.

A2. AIRE DU BATI SEMI-CONTINU URBAIN



LEGENDE

- BATI SEMI-CONTINU DU CENTRE
- INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable
- INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager
- INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels
- PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides

- Limite communale
- Limites communes voisines
- Courbes de niveaux
- Station SNCB
- Réseau ferroviaire LGV 1
- Réseau ferroviaire
- Bâtiments (cadastre 1.01.2020)
- Parcelles (cadastre 1.01.2020)
- Réseau routier et espaces associés
- Réseau ferroviaire et espaces associés
- Cours d'eau navigables
- Cours d'eau non navigables
- Plans d'eau
- Non classé

OBJECTIF

Garder l'unité du centre en respectant les principales caractéristiques du tissu bâti existant et en renforçant la structure générale de l'ensemble.

IMPLANTATION

OBJECTIFS		<i>Harmoniser l'espace rue et le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'îlots verts et dégagés.</i> <i>Favoriser la mitoyenneté ou la construction dans le prolongement du front de bâtisse existant</i> <i>Créer un ensemble cohérent dans la structure du cadre bâti existant. Une attention particulière sera portée afin d'éviter les décrochements/perturbation de la vue des bâtiments..</i>
ENSEMBLE VP+VS	RECU AVANT	Le recul avant est justifié compte tenu des contraintes locales (relief, implantations des constructions voisines, ouvertures paysagères etc.). L'implantation d'un volume secondaire en façade avant est interdite.
	RECU LATERAL	Lorsque le programme de construction ne permet pas de réaliser la continuité du front de bâtisse sur toute la largeur de la parcelle, les bâtiments devront - être établis sur une limite latérale de propriété ; - la partie restant non-bâtie doit être de 2m au minimum. - s'il existe un mur pignon mitoyen existant sur une parcelle contiguë, le volume principal et/ou secondaire sera obligatoirement accolé à ce mur.
	RECU LIMITE ARRIERE DE LA PARCELLE	Dans le cas d'une nouvelles construction: ou reconstruction : Minimum 6m Profondeur totale VP+VS n'excède pas les 18 mètres .

ABORDS

OBJECTIFS	<i>Protéger les intérieurs d'îlots et assurer le maximum des surfaces non-imperméabilisées. Les espaces non-bâti de la parcelle sont consacrés aux cours et jardins et comporte de la végétation.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS	Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux étanches sont limités aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcage et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, pavés non-rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon, etc). A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être végétalisée sur minimum 20% de sa surface. L'imperméabilisation de la parcelle est limitée : - TES: sur les premiers 50m : à maximum 70 % de la surface ; - TES : su-dela de 50m: inferieur a 5%
CLOTURES	Les aménagements doivent tenir compte de tous les éléments environnants du site ; Les vues vers le paysage doivent être privilégiées ; A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être traité : - Soit comme un espace clos, avec des clotures; il n'est pas autorisé de <u>clôture</u> de types treillis ou palissade. Il est obligatoirement fait usage de mur et/ou de ferronneries ouvertes/ - Soit comme un espace ouvert en prolongation visuelle de l'espace public et donc dépourvu de clôture. Aux limites latérales et arrières les clôtures sont réalisées soit en treillis, par une d'une haie vive soit en mur de clôture. La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. Le recours à des haies d'essences régionales séparant des jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible.

A2. AIRE DU BATI SEMI-CONTINU URBAIN

VOLUMETRIE (FACADES)

OBJECTIFS	<i>Respecter la continuité du gabarit dominant existant au niveau de l'espace rue.</i>
HAUTEUR	Les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Les nouvelles constructions comportent, au minimum, 1 rez-de-chaussée + 2 étages (dont un peut être partiellement engagé dans les combles). La référence à un ou plusieurs immeubles dont les hauteurs sont inférieures la hauteur prédominante n'est pas admise.
COMPOSITION FACADE	Les ouvertures (fenêtres, châssis de toit, ou portes) doivent être aménagées dans des proportions cohérentes avec la typologie présentes dans l'espace rue. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Sauf circonstances exceptionnelles (largeur de façade anormalement étroite, raisons patrimoniales...), le rez-de-chaussée doit comporter, et le cas échéant améliorer ou restituer, un accès aisé et indépendant vers les étages.

TOITURES

OBJECTIFS	<i>Garder l'harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles prédominantes reprises dans l'espace rue.</i>
TOITURE VP	Le volume principal aura une toiture à deux versants. La pente est imposée par une des bâtisses mitoyennes ou, en l'absence de construction mitoyenne, par la pente dominante dans l'ensemble des bâtisses concernées. Généralement cette pente est comprise entre 35 et 45°. Le faîte est horizontal ainsi que le bas des versants de la toiture. Toute toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Dans tous les cas, la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade.
TOITURE VS	1,2 versants ou plate. La toiture plate doit être végétalisée si la surface dépasse 40m² et elle n'est pas utilisée comme terrasse ou pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques.

COULEURS

OBJECTIFS	<i>Rechercher l'homogénéité d'ensemble par l'application de couleurs présentant les dominantes présentes au niveau de l'espace -rue ;</i>
FACADES	Maximum 2 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels. La couleur dominante : • De rouge à brun (non nuances) • De blanc à gris (uniforme) Dans un but de conservation: La pierre bleu (petit granit) est autorisée Pignons, façades latérales et façades arrière : les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.
TOITURES	Les couleurs de toiture : noir, gris anthracite ou rouge-brun (non nuances). Les matériaux s'apparentent à ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens. Les toitures devront être constitués de matériaux qui s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet

A2. AIRE DU BATI SEMI-CONTINU URBAIN

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

G3. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

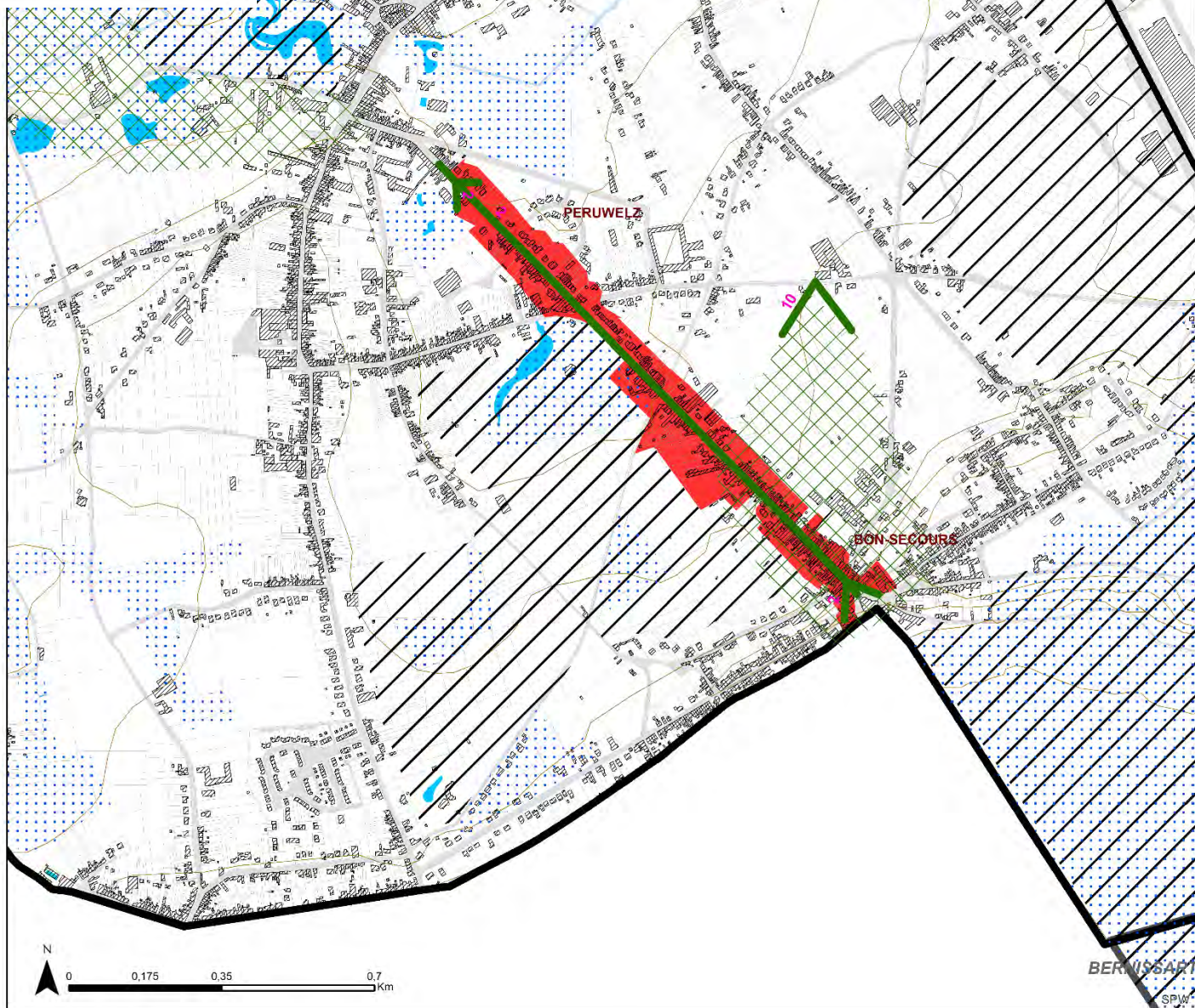
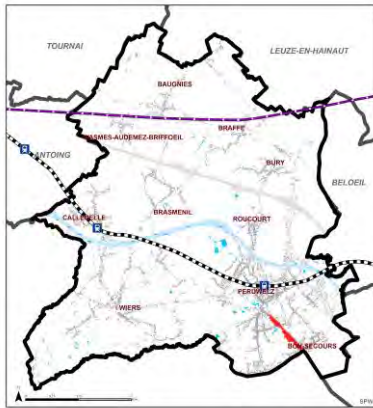
S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

LEXIQUE

<u>Alignement</u> :	Limite séparant le domaine public du domaine privé.
<u>Clôture</u> :	ouvrage (mur, muret, grille, grillage...) ou plantation de végétaux qui délimite un terrain et marque la séparation entre deux biens ;
<u>Espace rue</u>	L'espace compris entre les façades des bâtiments qui leur font face, incluant autant l'emprise de rue que les cours avant des terrains adjacents. Chacune de ses composantes a un rôle dans la définition de l'espace public et peut être aménagée de manière à contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie.
<u>Front de bâti</u>	Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade avant d'un ensemble de volumes principaux établis du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou être fixé en recul de l'alignement. Le front de bâtisse peut être continu ou non.
<u>Taux d'emprise au sol</u>	Le taux d'occupation au sol (TOS) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la partie urbanisable du bien faisant l'objet de la demande. La surface totale de l'emprise au sol comprend toute la surface de la parcelle cadastrale qui est occupée par des constructions hors-sol ou sous-sol ou qui est minéralisée et donc qui n'est pas plantée.

A3. AIRE DE L'AXE URBAIN



LEGENDE

 BATI SUR L'AXE URBAIN	 Limite communale	 Réseau routier et espaces associés
 INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable	 Limites communes voisines	 Réseau ferroviaire et espaces associés
 INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager	 Courbes de niveaux	 Cours d'eau navigables
 INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels	 Station SNCB	 Cours d'eau non navigables
 PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides	 Réseau ferroviaire LGV 1	 Plans d'eau
	 Réseau ferroviaire	 Non classé
	 Bâtiments (cadastre 1.01.2020)	
	 Parcelles (cadastre 1.01.2020)	

OBJECTIFS

*Préserver et mettre en valeur la grande perspective vers la Basilique ;
Eviter toute perturbation de cette vue par des bâtiments de gabarit supérieur ou inférieur aux constructions voisines .*

IMPLANTATION

OBJECTIFS		<i>Harmoniser <u>l'espace rue</u> en veillant à éviter les décrochements /perturbation de la vue sur cet axe urbain.</i> <i>Favoriser la mitoyenneté ou la construction dans le prolongement du front de bâtisse existant.</i>
ENSEMBLE VP+VS	RECU AVANT	Le recul avant est justifié compte tenu des contraintes locales (relief, implantations des constructions voisines, ouvertures paysagères etc.).. L'implantation d'un volume secondaire en façade avant est interdite.
	RECU LATÉRAL	Lorsque le programme de construction ne permet pas de réaliser la continuité du front de bâtisse sur toute la largeur de la parcelle, les bâtiments devront • être établis sur une limite latérale de propriété ; • la partie restant non-bâtie doit être de 3,5 m au moins • s'il existe un mur pignon mitoyen existant sur une parcelle contiguë, le volume principal et/ou secondaire sera obligatoirement accolé à ce mur.
	RECU LIMITE ARRIERE DE LA PARCELLE	Dans le cas d'une nouvelles construction: ou reconstruction : Minimum 6m Profondeur totale VP+VS n'excède pas les 18 mètres .

ABORDS

OBJECTIFS		<i>Protéger les intérieurs d'îlots et assurer le maximum des surfaces non-imperméabilisées. Les espaces non-bâti de la parcelle sont consacrés aux cours et jardins et comporte de la végétation.</i> <i>Maintenir et renforcer le caractère originel de l'effet de perspective .</i> <i>L'accompagnement végétal fait partie de ce caractère essentiel.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS		Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux étanches sont limités aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcage et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, pavés non-rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon, etc). A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être végétalisée sur minimum 20% de sa surface. L'imperméabilisation de la parcelle est limitée : • TES: sur les premiers 50m : à maximum 50 % de la surface ; • TES : au-delà de 50m: inférieur à 5%
CLOTURES		Les aménagements doivent tenir compte de tous les éléments environnants du site ; Les vues vers le paysage doivent être privilégiées ; A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être traité : • Soit comme un espace clos, avec des clôtures d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 m ; • Soit comme un espace ouvert en prolongation visuelle de l'espace public et donc dépourvu de clôture. Aux limites latérales et arrières les clôtures sont réalisées soit en treillis, par une d'une haie vive soit en mur de clôture. La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. Le recours à des haies d'essences régionales séparant des jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible.

A3. AIRE DE L'AXE URBAIN

VOLUMETRIE (FACADES)

OBJECTIFS	<i>Eviter toute perturbation de cette vue par des bâtiments de gabarit supérieur ou inférieur aux constructions voisines</i>
HAUTEUR	La hauteur des bâtiments principaux respecte la continuité du gabarit dominant existant au niveau de <u>l'espace rue</u> et ne perturbe pas l'effet de perspective. Les nouvelles constructions comportent, au minimum, 1 rez-de-chaussée et 2 étages. La référence à un ou plusieurs immeubles dont les hauteurs dépassent ces hauteurs prédominantes n'est pas admise. Hauteur des façades : Les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines.
COMPOSITION FACADE	Les ouvertures (fenêtres, châssis de toit, ou portes) doivent être aménagées dans des proportions cohérentes avec la typologie présentes dans <u>l'espace rue</u>. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Sauf circonstances exceptionnelles (largeur de façade anormalement étroite, raisons patrimoniales...), le rez-de-chaussée doit comporter, et le cas échéant améliorer ou restituer, un accès aisé et indépendant vers les étages.

TOITURES

OBJECTIFS	<i>La toiture (forme et couleur) doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles prédominantes reprises dans l'espace rue.</i>
TOITURE VP	Le volume principal aura une toiture à deux versants. La pente est imposée par une des bâtisses mitoyennes ou, en l'absence de construction mitoyenne, par la pente dominante dans l'ensemble des bâtisses concernées. Généralement cette pente est comprise entre 35 et 45°. Le faîte est horizontal ainsi que le bas des versants de la toiture. Toute toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Dans tous les cas, la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade.
TOITURE VS	1,2 versants ou plate. La toiture plate doit être végétalisée si la surface dépasse 40m² et elle n'est pas utilisée comme terrasse ou pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques.

COULEURS

OBJECTIFS	<i>L'homogénéité d'ensemble est recherchée par l'application de couleurs présentant les dominantes présentes au niveau de l'espace -rue ;</i>
FACADES	Maximum 2 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels. La couleur dominante : • De rouge à brun (non nuances) • De blanc à gris (uniforme) Dans un but de conservation: La pierre bleu (petit granit) est autorisée Pignons, façades latérales et façades arrière : les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.
TOITURES	Les couleurs de toiture : noir, gris anthracite ou rouge-brun (non nuances). Les matériaux s'apparentent à ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens. Les toitures devront être constitués de matériaux qui s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet

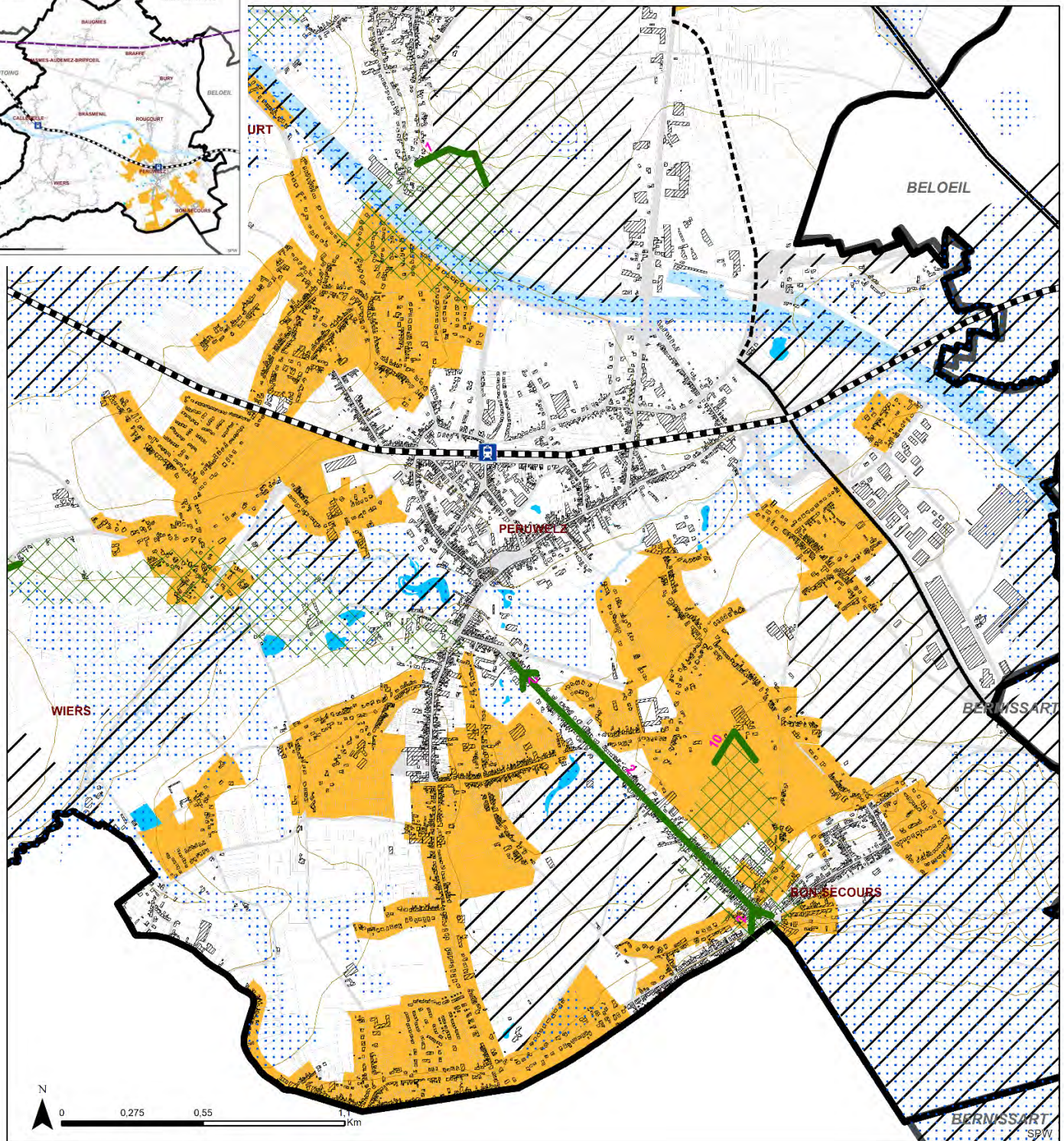
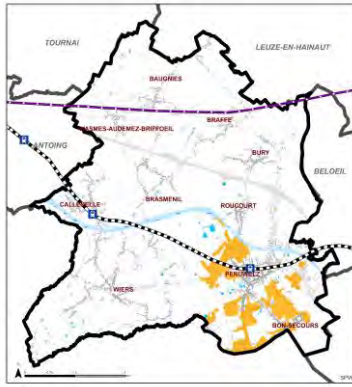
LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES**G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT****G3. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX****S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER****S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE**

LEXIQUE

<u>Alignement</u> :	Limite séparant le domaine public du domaine privé.
<u>Clôture</u> :	ouvrage (mur, muret, grille, grillage...) ou plantation de végétaux qui délimite un terrain et marque la séparation entre deux biens ;
<u>Espace rue</u>	L'espace compris entre les façades des bâtiments qui leur font face, incluant autant l'emprise de rue que les cours avant des terrains adjacents. Chacune de ses composantes a un rôle dans la définition de l'espace public et peut être aménagée de manière à contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie.
<u>Front de bâti</u>	Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade avant d'un ensemble de volumes principaux établis du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou être fixé en recul de l'alignement. Le front de bâtisse peut être continu ou non.
<u>Taux d'emprise au sol</u>	Le taux d'emprise au sol (TES) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la partie urbanisable du bien faisant l'objet de la demande. La surface totale de l'emprise au sol comprend toute la surface de la parcelle cadastrale qui est occupée par des constructions hors-sol ou sous-sol ou qui est minéralisée et donc qui n'est pas plantée.

A4. AIRE DU BATI SEMI-CONTINU



LEGENDE

BATI SEMI-CONTINU

— INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable

— INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager

X INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels

. PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides

Limite communale

Limites communes voisines

— Courbes de niveaux

■ Station SNCB

— Réseau ferroviaire LGV 1

— Réseau ferroviaire

Bâtiments (cadastre 1.01.2020)

Parcelles (cadastre 1.01.2020)

Réseau routier et espaces associés

Réseau ferroviaire et espaces associés

— Cours d'eau navigables

— Cours d'eau non navigables

■ Plans d'eau

. Non classé

A4. AIRE DU BATI SEMI-CONTINU

OBJECTIF

Permettre une urbanisation dense, proche de l'existant. Les volumes s'implantent dans l'optique de créer un ensemble cohérent dans la structure du cadre bâti dense existant.

Privilégier une place importante dans les aménagements pour la nature (maillage vert, plantations, etc.)

IMPLANTATION

OBJECTIFS		<i>Favoriser la mitoyenneté (dans les parties marquées par cette mitoyenneté) ou la construction à trois façades dans le prolongement du front de bâtisse existant (pour les nouvelles constructions).</i> <i>Structurer l'espace-rue par la matérialisation de l'alignement par le bâti ou par d'autres éléments construits ou végétaux.</i> <i>L'implantation doit être justifiée compte tenu des contraintes locales (relief, implantations des constructions voisines, ouvertures paysagères etc.).</i>
ENSEMBLE VP+VS	RECU AVANT	Le plan de la façade avant d'un bâtiment ne dépasse pas le plan formé par la façade arrière du (ou des) bâtiment(s) voisin(s).
	RECU LATERAL	Implantation qui favorise la mitoyenneté (le plus près d'une des limites de la parcelle et minimum 2m). Toutefois, s'il existe un mur pignon mitoyen existant sur une parcelle contiguë, le volume principal et/ou secondaire sera obligatoirement appuyé sur ce mur.
	RECU LIMITE ARRIERE DE LA PARCELLE	Dans le cas d'une nouvelles construction: ou reconstruction : Minimum 8m Profondeur totale VP+VS n'excède pas les 18 mètres .

ABORDS

OBJECTIFS	<i>Aménager les abords dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec ceux des façades et dans une optique de sobriété.</i> <i>Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâti qualifiants.</i> <i>Consacrer les espaces non-bâti de la parcelle aux cours et jardins qui sont propices à la biodiversité.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS	Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux étanches sont limités aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcage et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, pavés non-rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon, etc). A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être végétalisée sur minimum 20% de sa surface. L'imperméabilisation de la parcelle est limitée : • TES: sur les premiers 50m : à maximum 50 % de la surface ; • TES : su-dela de 50m: inférieur a 5%
CLOTURES	Les aménagements doivent tenir compte de tous les éléments environnants du site ; Les vues vers le paysage doivent être privilégiées ; Les espaces entre la maison et la rue doivent rester les plus ouverts possibles. A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être traité : • Soit comme un espace clos, avec des clotures d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m ; • Soit comme un espace ouvert en prolongation visuelle de l'espace public et donc dépourvu de clôture. Aux limites latérales et arrières les clôtures sont réalisées soit en treillis, par une d'une haie vive soit en mur de clôture. La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. Le recours à des haies d'essences régionales séparant des jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible.

A4. AIRE DU BATI SEMI-CONTINU

VOLUMETRIE (FACADES)

OBJECTIFS	<i>Respecter la continuité du gabarit dominant existant au niveau de l'espace rue.</i>
HAUTEUR	Les nouvelles constructions comportent, au maximum, 1 rez-de-chaussée + 2 étages (dont un peut être partiellement engagé dans les combles). La référence à un ou plusieurs immeubles dont les hauteurs dépassent la hauteur prédominante n'est pas admise.
COMPOSITION FACADE	Les ouvertures (fenêtres, châssis de toit, ou portes) doivent être aménagées dans des proportions cohérentes avec la typologie présentes dans l'espace rue. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade.

TOITURES

OBJECTIFS	<i>Garder l'harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles prédominantes reprises dans l'espace rue.</i>
TOITURE VP	Le volume principal aura une toiture à deux versants. La pente est imposée par une des bâtisses mitoyennes ou, en l'absence de construction mitoyenne, par la pente dominante dans l'ensemble des bâtisses concernées. Généralement cette pente est comprise entre 35 et 45°. Le faîte est horizontal ainsi que le bas des versants de la toiture. La toiture plate est tolérée pour des volumes principaux peu visibles depuis la voirie et faisant l'objet d'un travail d'intégration. Elle doit être végétalisée si la surface dépasse 40m² et elle n'est pas utilisée comme terrasse ou pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques. Toute toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Dans tous les cas, la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade.
TOITURE VS	1,2 versants ou plate. La toiture plate doit être végétalisée si la surface dépasse 40m² et elle n'est pas utilisée comme terrasse ou pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques.

COULEURS

OBJECTIFS	<i>Rechercher l'homogénéité d'ensemble par l'application de couleurs présentant les dominantes présentes au niveau de l'espace-rue ;</i>
FACADES	Maximum 2 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels. La couleur dominante : • De rouge à brun (non nuances) • De blanc à gris (uniforme) • le bois non-traité Pignons, façades latérales et façades arrière : les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.
TOITURES	Les couleurs de toiture : noir, gris anthracite ou rouge-brun (non nuances). Les toitures devront être constitués de matériaux qui s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet

A4. AIRE DU BATI SEMI-CONTINU

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

G3. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

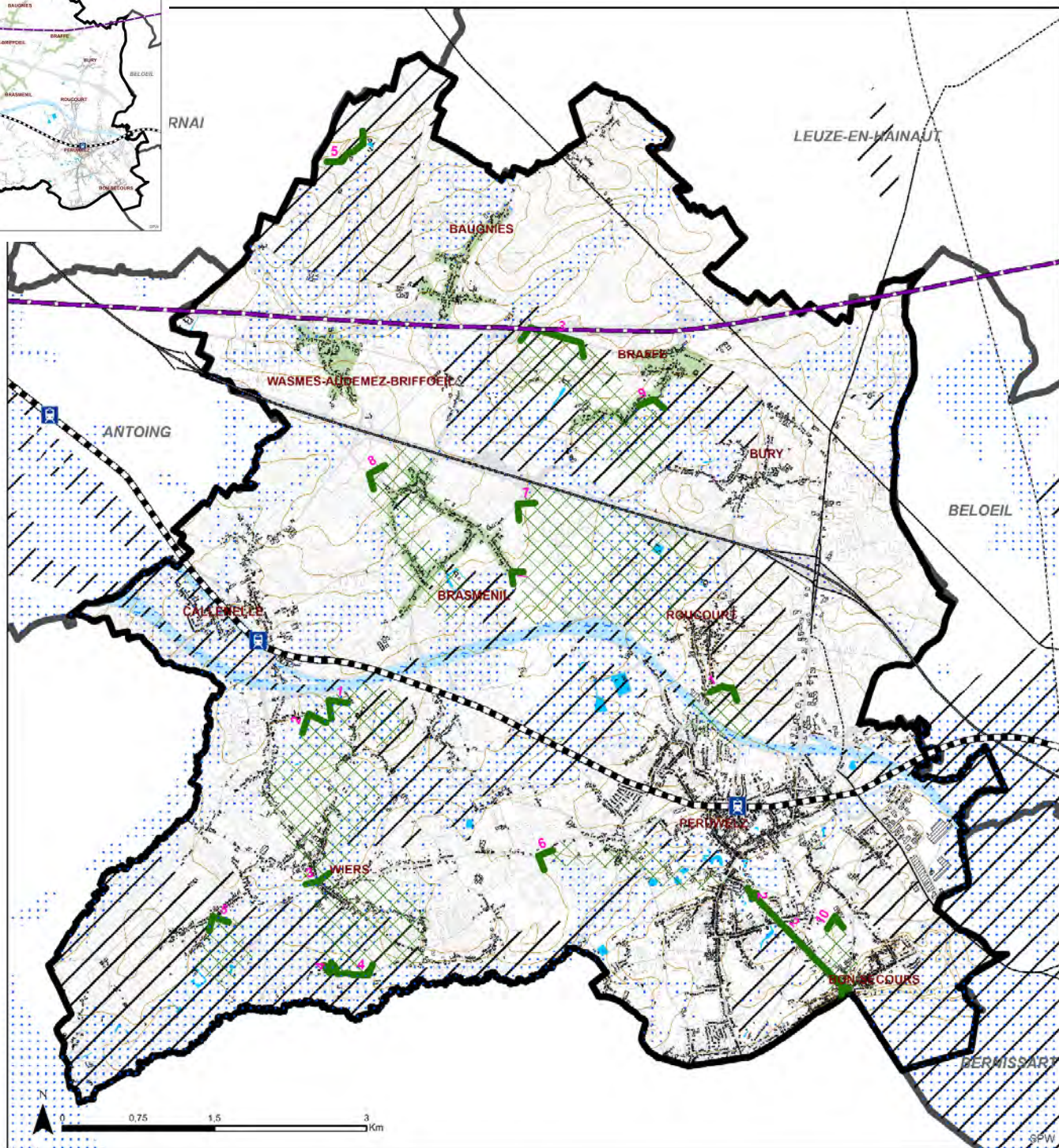
S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

LEXIQUE

<u>Alignement</u> :	Limite séparant le domaine public du domaine privé.
<u>Clôture</u> :	Ouvrage (mur, muret, grille, grillage...) ou plantation de végétaux qui délimite un terrain et marque la séparation entre deux biens ;
<u>Espace rue</u>	L'espace compris entre les façades des bâtiments qui leur font face, incluant autant l'emprise de rue que les cours avant des terrains adjacents. Chacune de ses composantes a un rôle dans la définition de l'espace public et peut être aménagée de manière à contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie.
<u>Front de bâti</u>	Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade avant d'un ensemble de volumes principaux établis du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou être fixé en recul de l'alignement. Le front de bâtisse peut être continu ou non.
<u>Taux d'emprise au sol</u>	Le taux d'emprise au sol (TES) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la partie urbanisable du bien faisant l'objet de la demande. La surface totale de l'emprise au sol comprend toute la surface de la parcelle cadastrale qui est occupée par des constructions hors-sol ou sous-sol ou qui est minéralisée et donc qui n'est pas plantée.
<u>Avant cour</u>	Petite cour située à l'extérieur d'un bâtiment et servant de dégagement

A5. AIRE DU BATI VILLAGOIS EN RGBSR



LEGENDE

BATI VILLAGEOIS EN RGBSR	Limite communale	Réseau routier et espaces associés
INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable	Limites communes voisines	Réseau ferroviaire et espaces associés
INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager	Courbes de niveaux	Cours d'eau navigables
INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels	Station SNCB	Cours d'eau non navigables
PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides	Réseau ferroviaire LGV 1	Plans d'eau
	Réseau ferroviaire	Non classé
	Bâtiments (cadastre 1.01.2020)	
	Parcelles (cadastre 1.01.2020)	

Cette zone englobe le périmètre Guide Régional d'Urbanisme – RGBSR, dont les options ont été retranscrites dans le présent Guide communal en vert.

A5. AIRE DU BATI VILLAGOIS EN RGBSR

OBJECTIFS

Préserver la qualité paysagère et l'harmonisation avec le cadre rural en évitant le mitage de l'espace rural. Tenir compte de l'environnement immédiat dans lequel s'inscrit le bâtiment, à son impact dans le paysage, à l'implantation et à l'aménagement des abords des constructions

IMPLANTATION

OBJECTIFS		<i>Favoriser la mitoyenneté (dans les parties marquées par cette mitoyenneté) ou la construction à trois façades dans le prolongement du front de bâtisse existant (pour les nouvelles constructions).</i> <i>Maintenir et renforcer le caractère originel.</i> <i>Structurer l'espace-rue par la matérialisation de l'alignement par le bâti ou par d'autres éléments construits ou végétaux.</i> <i>L'implantation doit être justifiée compte tenu des contraintes locales (relief, implantations des constructions voisines, ouvertures paysagères etc.).</i>
GENERAL		L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords: ▪ doit être cohérentes avec la structure de la rue ou du quartier (modification du sol minimale, accès de plain-pied ou intégré à un talus). ▪ respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. ▪ se fait dans le prolongement du front de bâtisse existant en îlot fermé. L'espace rue sera marqué par des fronts bâtis constitués des façades avant des volumes principaux et/ou secondaires, annexes et accessoirement de murets ou haies Le front marque l'alignement, ou délimite en retrait, une avant-cour ouverte sur l'espace rue Le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté : • Soit sur l'alignement et parallèlement à celui-ci ; • Soit sur une limite parcellaire latérale (avec un recul non-clôturé sur l'alignement et inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal ou dans le prolongement d'un front de bâtisse existant).
ENSEMBLE VP+VS	RECU AVANT	L'espace rue sera marqué par des fronts bâtis constitués des façades avant des volumes principaux et/ou secondaires, annexes et accessoirement de murets ou haies Le front marque l'alignement, ou délimite en retrait, une avant-cour ouverte sur l'espace rue
	RECU LATERAL	Implantation qui favorise la mitoyenneté (le plus près d'une des limites de la parcelle et minimum 2m). Toutefois, s'il existe un mur pignon mitoyen existant sur une parcelle contiguë, le volume principal et/ou secondaire sera obligatoirement appuyé sur ce mur.
	RECU LIMITE ARRIERE DE LA PARCELLE	Dans le cas d'une nouvelles construction: ou reconstruction : Minimum 8m Profondeur totale VP+VS n'excède pas les 18 mètres .

A5. AIRE DU BATI VILLAGOIS EN RGBSR

VOLUMETRIE (FACADES)

OBJECTIFS	<i>Respecter la continuité du gabarit dominant existant au niveau de l'espace rue.</i>
HAUTEUR	La hauteur des bâtiments principaux respecte la continuité du gabarit dominant existant au niveau de l'espace rue. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,7 et 2,5. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.
COMPOSITION FACADE	L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures. Les baies horizontales à vocation de garage ou les baies des séjour en façade arrière sont néanmoins tolérées.

TOITURES

OBJECTIFS	<i>Garder l'harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles prédominantes reprises dans l'espace rue.</i>
TOITURE VP	Le volume principal aura une toiture à deux versants. La pente est imposée par une des bâtisses mitoyennes ou, en l'absence de construction mitoyenne, par la pente dominante dans l'ensemble des bâtisses concernées, le sens du faîte étant ainsi respecté. Généralement cette pente est comprise entre 35 et 45°. Le faîte est horizontal ainsi que le bas des versants de la toiture. Toute toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Dans tous les cas, la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade.
TOITURE VS	Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal. Deux versants ou appentis.

COULEURS

OBJECTIFS	<i>Rechercher l'homogénéité d'ensemble par l'application de couleurs présentant les dominantes présentes au niveau de l'espace-rue ;</i>
FACADES	Maximum 2 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent arrêté, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci. Les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue. Le matériau de parement des élévations sera (précision par rapport au RGBSR): • Soit une brique locale de teinte foncée ; • Soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche ; • Soit un enduit de teinte blanche. La couleur dominante : • De rouge à brun (non nuances) • Blanc uniforme • le bois non-traité Pignons, façades latérales et façades arrière : les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.
TOITURES	Les couleurs de toiture : une tuile de teinte rouge-brune.(non nuancé). Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens.

A5. AIRE DU BATI VILLAGOIS EN RGBSR

ABORDS

OBJECTIFS	<i>Aménager les abords dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec ceux des façades et dans une optique de sobriété.</i> <i>Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâti qualifiants.</i> <i>Consacrer les espaces non-bâti de la parcelle aux cours et jardins qui sont propices à la biodiversité.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS	Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux étanches sont limités aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcage et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, pavés non-rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon, etc). A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être végétalisée sur minimum 20% de sa surface. L'imperméabilisation de la parcelle est limitée : • TES: sur les premiers 50m : à maximum 50 % de la surface ; • TES : su-dela de 50m: inférieur à 5%
CLOTURES	Les aménagements doivent tenir compte de tous les éléments environnants du site ; Les vues vers le paysage doivent être privilégiées ; Les espaces entre la maison et la rue doivent rester les plus ouverts possibles. A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être traité : • Soit comme un espace clos, avec des clotures d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m ; • Soit comme un espace ouvert en prolongation visuelle de l'espace public et donc dépourvu de clôture. Aux limites latérales et arrières les clôtures sont réalisées soit en treillis, par une d'une haie vive soit en mur de clôture. La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. Le recours à des haies d'essences régionales séparant des jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible.

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

G3. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

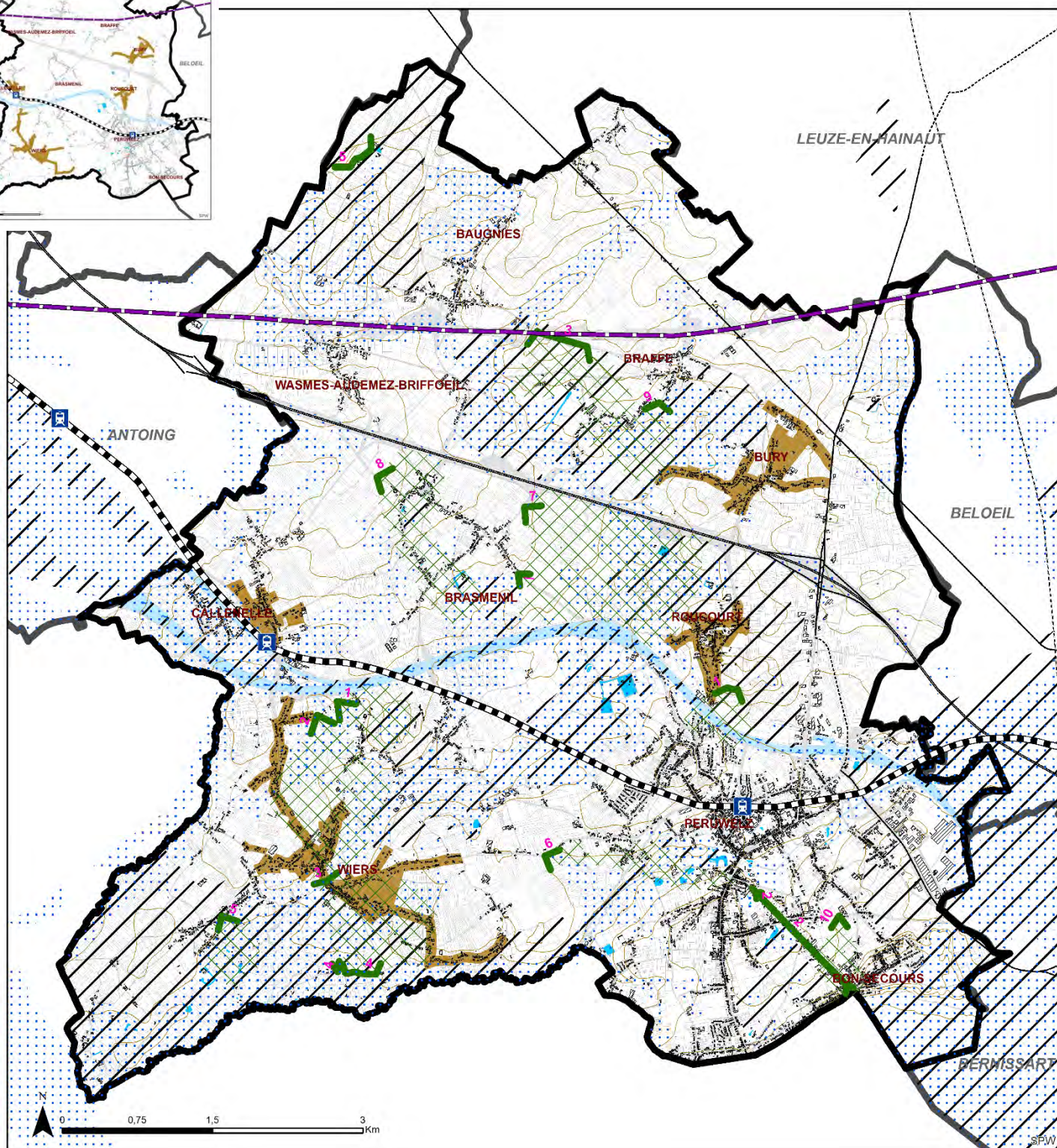
S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

LEXIQUE

<u>Alignement</u> :	Limite séparant le domaine public du domaine privé.
<u>Clôture</u> :	ouvrage (mur, muret, grille, grillage...) ou plantation de végétaux qui délimite un terrain et marque la séparation entre deux biens ;
<u>Espace rue</u>	L'espace compris entre les façades des bâtiments qui leur font face, incluant autant l'emprise de rue que les cours avant des terrains adjacents. Chacune de ses composantes a un rôle dans la définition de l'espace public et peut être aménagée de manière à contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie.
<u>Front de bâti</u>	Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade avant d'un ensemble de volumes principaux établis du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou être fixé en recul de l'alignement. Le front de bâtisse peut être continu ou non.
<u>Taux d'emprise au sol</u>	Le taux d'emprise au sol (TES) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la partie urbanisable du bien faisant l'objet de la demande. La surface totale de l'emprise au sol comprend toute la surface de la parcelle cadastrale qui est occupée par des constructions hors-sol ou sous-sol ou qui est minéralisée et donc qui n'est pas plantée.

A6. AIRE DU BATI VILLAGEOIS



LEGENDE

- | | | |
|--|--------------------------------|--|
| BATI VILLAGEOIS | Limite communale | Réseau routier et espaces associés |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable | Limites communes voisines | Réseau ferroviaire et espaces associés |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager | Courbes de niveaux | Cours d'eau navigables |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels | Station SNCB | Cours d'eau non navigables |
| PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides | Réseau ferroviaire LGV 1 | Plans d'eau |
| | Réseau ferroviaire | Non classé |
| | Bâtiments (cadastre 1.01.2020) | |
| | Parcelles (cadastre 1.01.2020) | |

A6. AIRE DU BATI VILLAGEOIS

OBJECTIFS

L'option est de préserver, de restaurer et de mettre en valeur les caractéristiques particulières de l'habitat rural ouvert et des paysages dans le territoire rural. On veillera plus particulièrement à assurer la protection des espaces et des ouvertures d'intérêt paysager.

IMPLANTATION

OBJECTIFS		<i>Favoriser la mitoyenneté (dans les parties marquées par cette mitoyenneté) ou la construction à trois façades dans le prolongement du front de bâtisse existant (pour les nouvelles constructions).</i> <i>Maintenir et renforcer le caractère originel.</i> <i>Structurer l'espace-rue par la matérialisation de l'alignement par le bâti ou par d'autres éléments construits ou végétaux.</i> <i>L'implantation doit être justifiée compte tenu des contraintes locales (relief, implantations des constructions voisines, ouvertures paysagères etc.).</i>
GENERAL		L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords: ▪ doit être cohérentes avec la structure de la rue ou du quartier (modification du sol minimale, accès de plain-pied ou intégré à un talus). ▪ respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. ▪ se fait dans le prolongement du front de bâtisse existant en îlot fermé. L'espace rue sera marqué par des fronts bâtis constitués des façades avant des volumes principaux et/ou secondaires, annexes et accessoirement de murets ou haies Le front marque l'alignement, ou délimite en retrait, une avant-cour ouverte sur l'espace rue Le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté : • Soit sur l'alignement et parallèlement à celui-ci ; • Soit sur une limite parcellaire latérale (avec un recul non-clôturé sur l'alignement et inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal ou dans le prolongement d'un front de bâtisse existant).
ENSEMBLE VP+VS	RECU AVANT	L'espace rue sera marqué par des fronts bâtis constitués des façades avant des volumes principaux et/ou secondaires, annexes et accessoirement de murets ou haies Le front marque l'alignement, ou délimite en retrait, une avant-cour ouverte sur l'espace rue
	RECU LATERAL	Implantation qui favorise la mitoyenneté (le plus près d'une des limites de la parcelle et minimum 2m). Toutefois, s'il existe un mur pignon mitoyen existant sur une parcelle contiguë, le volume principal et/ou secondaire sera obligatoirement appuyé sur ce mur. Si en raison de contrainte(s) probante(s), une implantation en isolé est sollicitée, les dégagements latéraux seront répartis inégalement, de manière à éviter leur systématisation et à permettre une densification et/ou une division parcellaire future.
	RECU LIMITE ARRIERE DE LA PARCELLE	Dans le cas d'une nouvelles construction: ou reconstruction : Minimum 10 m Profondeur totale VP+VS n'excède pas les 18 mètres .

A6. AIRE DU BATI VILLAGEOIS

VOLUMETRIE (FACADES)

OBJECTIFS	<i>Respecter la continuité du gabarit dominant existant au niveau de l'espace rue.</i>
HAUTEUR	La hauteur des bâtiments principaux respecte la continuité du gabarit dominant existant au niveau de <u>l'espace rue</u>. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,7 et 2,5. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal.
COMPOSITION FACADE	L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures. Les baies horizontales à vocation de garage ou les baies des séjour en façade arrière sont néanmoins tolérées.

TOITURES

OBJECTIFS	<i>Garder l'harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles prédominantes reprises dans l'espace rue.</i>
TOITURE VP	Le volume principal aura une toiture à deux versants. La pente est imposée par une des bâtisses mitoyennes ou, en l'absence de construction mitoyenne, par la pente dominante dans l'ensemble des bâtisses concernées, le sens du faîte étant ainsi respecté. Généralement cette pente est comprise entre 35 et 45°. Le faîte est horizontal ainsi que le bas des versants de la toiture. Toute toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Dans tous les cas, la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade.
TOITURE VS	1-2 versants ou plate. La toiture plate doit être végétalisée si la surface dépasse 40m² et elle n'est pas utilisée comme terrasse pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques..

COULEURS

OBJECTIFS	<i>Rechercher l'homogénéité d'ensemble par l'application de couleurs présentant les dominantes présentes au niveau de l'espace-rue ;</i>
FACADES	Maximum 2 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent arrêté, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci. Les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue. Le matériau de parement des élévations sera (précision par rapport au RGBSR): • Soit une brique locale de teinte foncée ; • Soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche ; • Soit un enduit de teinte blanche. La couleur dominante : • De rouge à brun (non nuances) • Blanc uniforme • le bois non-traité Pignons, façades latérales et façades arrière : les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.
TOITURES	Les couleurs de toiture : une tuile de teinte rouge-brune.(non nuancé). Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens.

A6. AIRE DU BATI VILLAGEOIS

ABORDS

OBJECTIFS	<i>Aménager les abords dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec ceux des façades et dans une optique de sobriété.</i> <i>Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâti qualifiants.</i> <i>Consacrer les espaces non-bâti de la parcelle aux cours et jardins qui sont propices à la biodiversité.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS	Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux étanches sont limités aux nécessités d'accès, d'emplacements de parage et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, pavés non-rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon, etc). A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être végétalisée sur minimum 20% de sa surface. L'imperméabilisation de la parcelle est limitée : • TES: sur les premiers 50m : à maximum 50 % de la surface ; • TES : su-dela de 50m: inférieur a 5%
CLOTURES	Les aménagements doivent tenir compte de tous les éléments environnants du site ; Les vues vers le paysage doivent être privilégiées ; Les espaces entre la maison et la rue doivent rester les plus ouverts possibles. A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être traité : • Soit comme un espace clos, avec des clotures d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m ; • Soit comme un espace ouvert en prolongation visuelle de l'espace public et donc dépourvu de clôture. Aux limites latérales et arrières les clôtures sont réalisées soit en treillis, par une d'une haie vive soit en mur de clôture. La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. Le recours à des haies d'essences régionales séparant des jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible.

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

G3. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

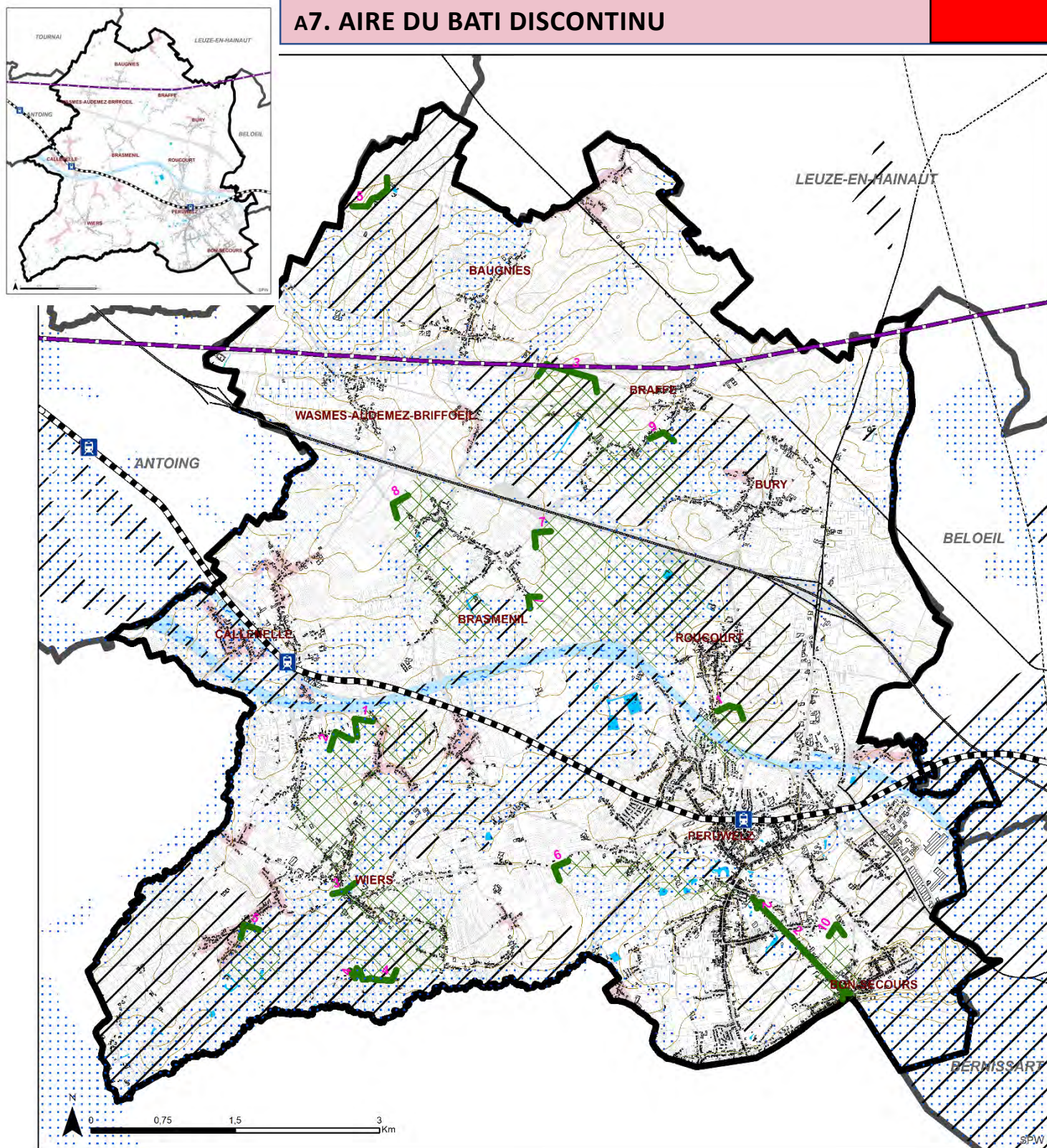
S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

LEXIQUE

<u>Alignement</u> :	Limite séparant le domaine public du domaine privé.
<u>Clôture</u> :	ouvrage (mur, muret, grille, grillage...) ou plantation de végétaux qui délimite un terrain et marque la séparation entre deux biens ;
<u>Espace rue</u>	L'espace compris entre les façades des bâtiments qui leur font face, incluant autant l'emprise de rue que les cours avant des terrains adjacents. Chacune de ses composantes a un rôle dans la définition de l'espace public et peut être aménagée de manière à contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie.
<u>Front de bâti</u>	Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade avant d'un ensemble de volumes principaux établis du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou être fixé en recul de l'alignement. Le front de bâtisse peut être continu ou non.
<u>Taux d'emprise au sol</u>	Le taux d'occupation au sol (TOS) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la partie urbanisable du bien faisant l'objet de la demande. La surface totale de l'emprise au sol comprend toute la surface de la parcelle cadastrale qui est occupée par des constructions hors-sol ou sous-sol ou qui est minéralisée et donc qui n'est pas plantée.

A7. AIRE DU BATI DISCONTINU



LEGENDE

- | | | |
|---|--------------------------------|--|
| BATI DISCONTINU | Limite communale | Réseau routier et espaces associés |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable | Limites communes voisines | Réseau ferroviaire et espaces associés |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager | Courbes de niveaux | Cours d'eau navigables |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels | Station SNCB | Cours d'eau non navigables |
| PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liasons écologiques et zones humides | Réseau ferroviaire LGV 1 | Plans d'eau |
| | Réseau ferroviaire | Non classé |
| | Bâtiments (cadastre 1.01.2020) | |
| | Parcelles (cadastre 1.01.2020) | |

A7. AIRE DU BATI DISCONTINU

OBJECTIFS

Tenir compte de l'environnement immédiat ou lointain visible dans lequel s'inscrit le bâtiment, à son impact dans le paysage, à l'implantation et à l'aménagement des abords des constructions

IMPLANTATION

OBJECTIFS		<i>Pour les nouvelles constructions, favoriser la mitoyenneté ou la construction à trois façades dans le prolongement du front de bâtisse existant.</i> <i>Structurer l'espace-rue par la matérialisation de l'alignement par le bâti ou par d'autres éléments construits ou végétaux.</i> <i>L'implantation doit être justifiée compte tenu des contraintes locales (relief, implantations des constructions voisines, ouvertures paysagères etc.).</i>
GENERAL		<i>En présence d'un élément paysager et/ou environnemental (par exemple une haie(s), arbre(s) intéressant(s), muret(s), bâtiment à valeur patrimoniale, etc....) sur la parcelle, le nouveau bâtiment est implanté de manière à le préserver et à l'intégrer dans l'aménagement des abords. La conservation de la végétation (haies, buissons, arbres à haute-tige) est imposée à proximité des lignes de crête et de rupture de pente, de manière à ce que les constructions ne soient pas visibles depuis la vallée.</i>
ENSEMBLE VP+VS	RECU AVANT	L'espace rue sera marqué par des fronts bâtis constitués des façades avant des volumes principaux et/ou secondaires, annexes et accessoirement de murets ou haies Le front marque l'alignement, ou délimite en retrait, une avant-cour ouverte sur l'espace rue Le plan de la façade avant d'un bâtiment ne dépasse pas le plan formé par la façade arrière du ou des bâtiment(s) voisin(s).
	RECU LATERAL	Si en raison de contrainte(s) probante(s), une implantation en isolé est sollicitée, les dégagements latéraux seront répartis inégalement, de manière à éviter leur systématisation et à permettre une densification et/ou une division parcellaire future. Min 4 m Il est veillé à laisser des vues dégagées. On évitera de « meubler » (hauts murs, hautes haies, grands arbres, etc) les espaces interstitiels
	RECU LIMITE ARRIERE DE LA PARCELLE	Dans le cas d'une nouvelles construction: ou reconstruction : Minimum 10 m Profondeur totale VP+VS n'excède pas les 18 mètres .

VOLUMETRIE (FACADES)

OBJECTIFS	<i>Respecter la continuité du gabarit dominant existant au niveau de l'espace rue.</i>
HAUTEUR	La hauteur des bâtiments principaux respecte la continuité du gabarit dominant existant au niveau de <u>l'espace rue</u>. Les nouvelles constructions comportent, au minimum 2 niveau des baies. La référence à un ou plusieurs immeubles dont les hauteurs dépassent la hauteur prédominante n'est pas admise.
COMPOSITION FACADE	Les ouvertures (fenêtres, châssis de toit, ou portes) doivent être aménagées dans des proportions cohérentes avec la typologie présentes dans <u>l'espace rue</u>. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade.

A7. AIRE DU BATI DISCONTINU

TOITURES

OBJECTIFS	<i>Garder l'harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles prédominantes reprises dans l'espace rue.</i>
TOITURE VP	Le volume principal aura une toiture à deux versants. La pente est imposée par une des bâtisses mitoyennes ou, en l'absence de construction mitoyenne, par la pente dominante dans l'ensemble des bâtisses concernées. Généralement cette pente est comprise entre 35 et 45°. Le faîte est horizontal ainsi que le bas des versants de la toiture. La toiture plate est tolérée pour des volumes principaux peu visibles depuis la voirie et faisant l'objet d'un travail d'intégration. Elle doit être végétalisée si la surface dépasse 40m² et elle n'est pas utilisée comme terrasse ou pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques. Toute toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Dans tous les cas, la hauteur de la toiture est inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade.
TOITURE VS	1,2 versants ou plate. La toiture plate doit être végétalisée si la surface dépasse 40m² et elle n'est pas utilisée comme terrasse ou pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques.

COULEURS

OBJECTIFS	<i>L'homogénéité d'ensemble est recherchée par l'application de couleurs présentant les dominantes présentes au niveau de l'espace -rue ;</i>
FACADES	Maximum 3 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). La couleur dominante : • De rouge à brun (non nuances) • De blanc à gris (uniforme) • le bois non-traité Pignons, façades latérales et façades arrière : les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.
TOITURES	Les couleurs de toiture : noir, gris anthracite ou rouge-brun (non nuances). Les toitures devront être constitués de matériaux qui s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de façade, et s'intègrent dans le contexte bâti et non bâti entourant le projet

A7. AIRE DU BATI DISCONTINU

ABORDS

OBJECTIFS	<i>Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâtis qualifiants..</i> <i>Les espaces non-bâtis de la parcelle sont consacrés aux cours et jardins et comporte de la végétation.</i> <i>Aménager les abords dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec ceux des façades et dans une optique de sobriété.</i> <i>Maintenir et renforcer le caractère originel de l'effet de perspective .</i> <i>L'accompagnement végétal fait partie de ce caractère essentiel.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS	Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux étanches sont limités aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcage et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, pavés non-rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon, etc). A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être végétalisée sur minimum 20% de sa surface. L'imperméabilisation de la parcelle est limitée : • TES: sur les premiers 50m : à maximum 50 % de la surface ; • TES : su-dela de 50m: inférieur a 5%
CLOTURES	Les aménagements doivent tenir compte de tous les éléments environnants du site ; Les vues vers le paysage doivent être privilégiées ; A front de voie publique, l'espace privé côté rue doit être traité : • Soit comme un espace clos, avec des clotures d'une hauteur inférieure ou égale à 1,2 m ; • Soit comme un espace ouvert en prolongation visuelle de l'espace public et donc dépourvu de clôture. Aux limites latérales et arrières les clôtures sont réalisées soit en treillis, par une d'une haie vive soit en mur de clôture. La plantation d'une haie est vivement souhaitée pour marquer la séparation entre des jardins contigus. Le recours à des haies d'essences régionales séparant des jardins est à privilégier chaque fois que la plantation est techniquement possible.

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

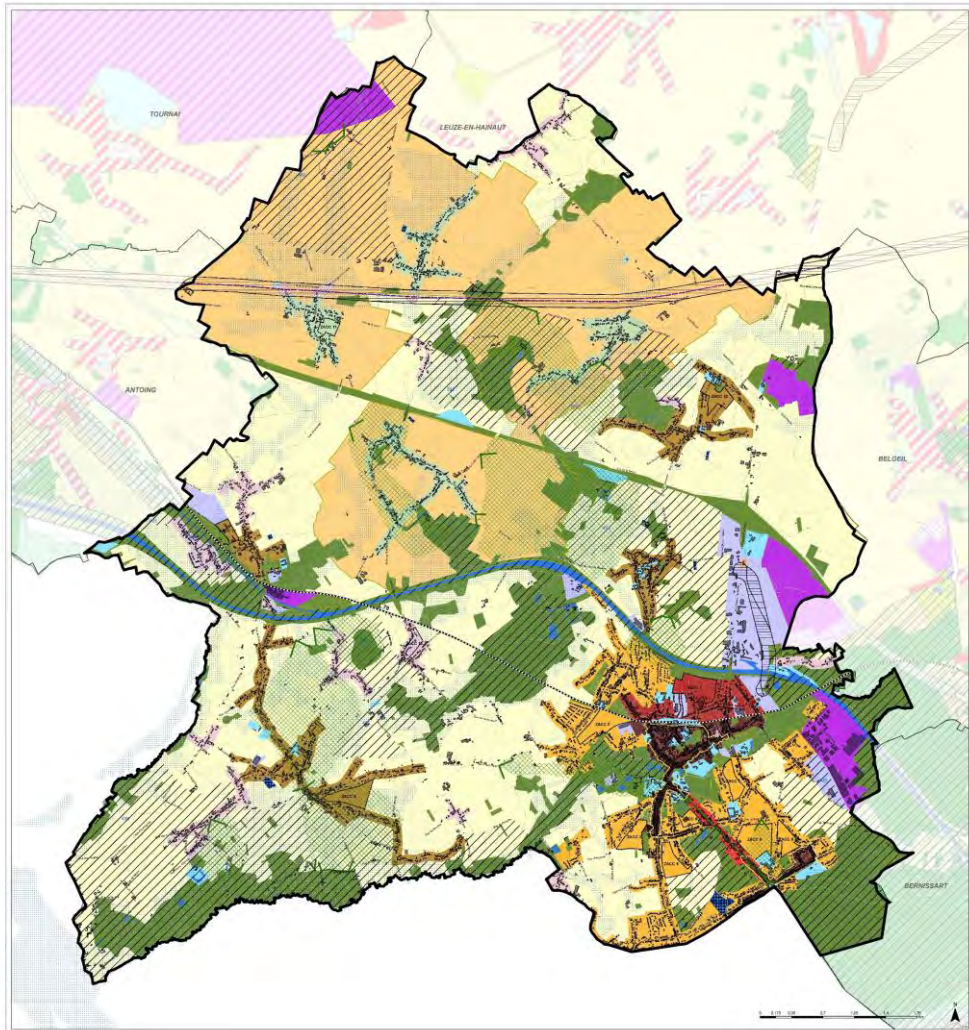
G3. TOTALITE DU TERRITOIRE // ENSEIGNES ET FAÇADES AVEC REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX

S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

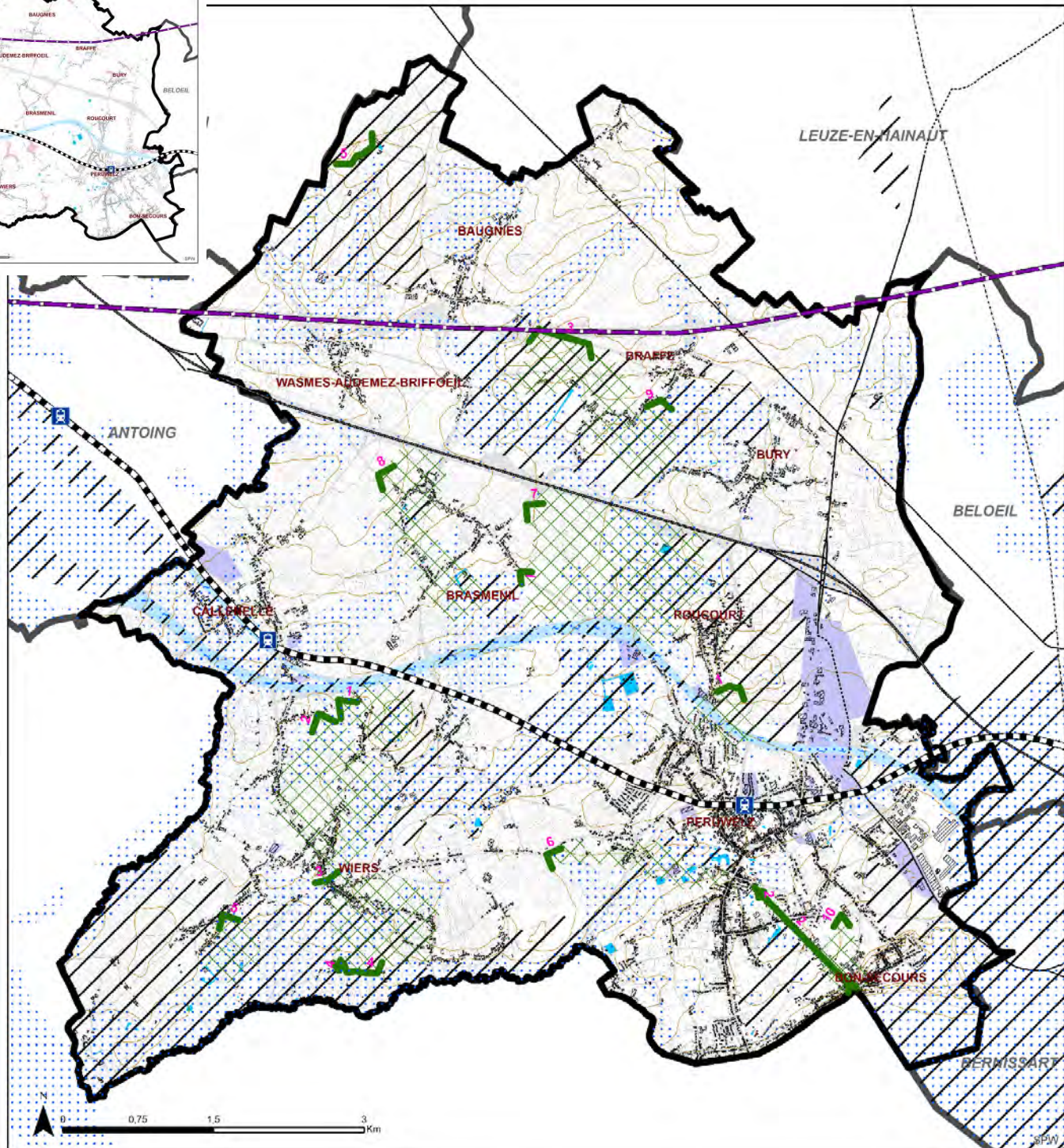
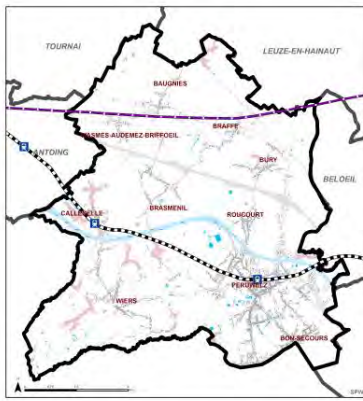
LEXIQUE

<u>Alignement</u> :	Limite séparant le domaine public du domaine privé.
<u>Clôture</u> :	Ouvrage (mur, muret, grille, grillage...) ou plantation de végétaux qui délimite un terrain et marque la séparation entre deux biens ;
<u>Espace rue</u>	L'espace compris entre les façades des bâtiments qui leur font face, incluant autant l'emprise de rue que les cours avant des terrains adjacents. Chacune de ses composantes a un rôle dans la définition de l'espace public et peut être aménagée de manière à contribuer aux objectifs d'amélioration du cadre de vie.
<u>Front de bâti</u>	Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade avant d'un ensemble de volumes principaux établis du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être confondu avec l'alignement ou être fixé en recul de l'alignement. Le front de bâtisse peut être continu ou non.
<u>Taux d'emprise au sol</u>	Le taux d'occupation au sol (TOS) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de la partie urbanisable du bien faisant l'objet de la demande. La surface totale de l'emprise au sol comprend toute la surface de la parcelle cadastrale qui est occupée par des constructions hors-sol ou sous-sol ou qui est minéralisée et donc qui n'est pas plantée.



LES AUTRES ZONES DESTINEES A L'URBANISATION DU PLAN DE SECTEUR

B1. AIRE DU BATI DE GABARIT MOYEN



LEGENDE

- | | | |
|--|--------------------------------|--|
| BATIMENTS A GABARIT MOYEN | Limite communale | Réseau routier et espaces associés |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable | Limites communes voisines | Réseau ferroviaire et espaces associés |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager | Courbes de niveaux | Cours d'eau navigables |
| INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels | Station SNCB | Cours d'eau non navigables |
| PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides | Réseau ferroviaire LGV 1 | Plans d'eau |
| | Réseau ferroviaire | Non classé |
| | Bâtiments (cadastre 1.01.2020) | |
| | Parcelles (cadastre 1.01.2020) | |

En vert : Extraits du document « Zone d'Activité Economique « Champ Lionne » /PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES IDETA/ Implantation et aménagement des parcelles d'entreprises, pré-paysagement du parc/ Prescriptions relatives aux parcelles affectées aux activités économiques »

B1. AIRE DU BATI DE GABARIT MOYEN**OBJECTIFS**

*Tendre vers la cohérence urbanistique propre à la zone en elle-même et à son inscription paysagère
L'intégration paysagère des constructions est favorisée par l'accompagnement d'arbres à haute-tige ou de bosquets d'essences locale.*

Prévoir des zones tampons. Ceci implique que, dès la conception, une attention particulière soit accordée non seulement au bâtiment projeté et à son architecture mais aussi à l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit.

Tout projet est, par son implantation, son organisation, son aspect, conçu dans une optique de recherche de qualité.

IMPLANTATION

L'implantation des volumes est réalisée en respectant au mieux la structure physique du lieu.

Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont concentrées ce qui permet de libérer des surfaces pour le développement ultérieur éventuel de l'entreprise.

La surface bâtie ne pourra dépasser les 2/3 de la surface totale du terrain (les aires de stationnement et de voirie de desserte ou piétonne ne sont pas incluses dans cette notion de surface bâtie).

Au total, la surface de terrain imperméabilisée (bâtiments + accès) ne pourra dépasser les 4/5 de la surface totale du terrain (les surfaces réalisées en matériaux permettant la percolation de l'eau dans le sol étant comptabilisées pour 50% de leur surface réelle, et les dalles d'armatures de gazon n'étant pas comptabilisées.)

Toute modification importante du relief du sol sera justifiée par des impératifs techniques liés soit à la viabilisation du terrain, soit à l'activité de l'entreprise.

Le principe fonctionnel des bâtiments tiendra compte des reliefs du sol pour en limiter les modifications.

Les niveaux indicatifs repris au plan de parcellisation correspondent au niveau approximatif résultant du nivellement de la parcelle après aménagement (balance déblais-remblais sans apport ni évacuation).

Les zones non aedificandi et de recul sont fixées par le gestionnaire du parc économique.

Le recul sera de 8 m minimum par rapport à l'alignement, celui-ci correspondant à la limite de propriété (Cfr Plan de bornage).

La construction sera constituée d'un ou de plusieurs volumes principaux parallélépipédiques, agencés de manière orthogonale. Des volumes secondaires d'un gabarit inférieur pourront sortir de l'orthogonalité des volumes principaux, dans une limite compatible avec le « bon aménagement des lieux ».

VOLUMETRIE

OBJECTIFS	<i>S'inscrire dans le rythme des gabarits existants dans l'espace rue.</i>
HAUTEUR	La hiérarchie des volumes est lisible et respectée : le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs sous-corniche et sous-faîte
COMPOSITION FACADE	Les ouvertures (fenêtres, châssis de toit, ou portes) doivent être aménagées dans des proportions cohérentes.
TOITURE	Toiture en pente ou plate. La pente des toitures à versants sera comprise entre 20 et 30 degrés. En aucun cas les éventuelles membranes d'étanchéités des toitures ne pourront être visibles.

B1. AIRE DU BATI DE GABARIT MOYEN**COULEURS**

OBJECTIFS	<i>Viser l'homogénéité des couleurs Utiliser des teintes neutres, limitées en nombre et cohérentes avec le contexte ;</i>
FACADES	Toutes les façades seront traitées avec un matériau unique, sauf si la transition des matériaux est traitée par un décrochement franc en façade. Les teintes vives seront interdites, et tous les matériaux visibles constituant la construction présenteront une teinte tirée dans la gamme des gris purs (béton, agrégats, briques, menuiseries, stores, bardages, ferronneries, descentes EP, etc.) Les éléments en bois de teinte naturelle ou grise sont autorisés. Les teintes ou nuances type jaune, beige, brun, etc., sont interdites. Seront interdits les matériaux à l'aspect brillant et poli-miroir. Lorsque les élévations sont différenciées les unes des autres, le choix des tonalités est limité à trois.
TOITURES	Les toitures doivent être considérées comme une « cinquième façade » et doivent faire l'objet d'une attention esthétique, au même titre que les façades. Elles seront de teinte gris sombre. Lorsque la toiture est plate, elle doit être végétalisée si sa superficie dépasse 40 m².

ABORDS

OBJECTIFS	<i>Aménager les abords dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec ceux des façades et dans une optique de sobriété. Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâti qualifiants.</i>
ABORDS	Les aménagements doivent tenir compte de tous les éléments environnants du site. Une clôture sera implantée soit sur le périmètre entier de la parcelle, soit sur l'arrière et les côtés latéraux sans dépasser l'alignement de la façade avant. La clôture sera implantée en cohérence avec les dispositifs d'isolement et/ou de gestion des eaux préalablement mis en place. La hauteur des clôtures ne doit pas être excessive, elle sera comprise entre 1,5 et 2 mètres pour les limites arrière et latérales. La hauteur à l'alignement sera de 2 m. Un traitement végétal sera intégré aux limites de parcelles afin d'optimiser l'intégration du PAE à son paysage alentour, ainsi que les clôtures qui seront doublées d'une haie vive d'essence régionale plantée simultanément à l'implantation de la clôture, soit d'une plante grimpante sur la clôture elle-même. Lorsque la clôture donne sur l'espace public ou les limites extérieures du PAE, le traitement paysager sera composé d'un alignement d'arbres à haute-tige, d'une haie et de plantes grimpantes. Une justification du choix devra être mentionnée dans la demande de permis par rapport à la cohérence et l'intégration dans un contexte plus large. La simplicité doit être recherchée : les clôtures en maçonnerie sont proscrites. Des pilastres en matériau dur ne pourront être érigés que pour marquer les entrées ou soutenir ou guider le dispositif d'ouverture. Ils seront exécutés dans un des matériaux utilisés pour les élévations des immeubles et feront explicitement partie du dossier de demande de permis d'urbanisme. Dans cette hypothèse, les pilastres, la/les boîtes aux lettres et, le cas échéant, le mur de clôture et/ou le dispositif de signalétique, feront l'objet d'un même dispositif construit. Quant au type de clôture, on préconise davantage un treillis de couleur foncée (anthracite au vert foncé), soutenu par des poteaux de couleur identique. A l'alignement le dispositif d'ouverture complétant la clôture sera constitué d'un double vantail ou d'une grille coulissante sur une largeur de maximum 6.00m et d'une hauteur et d'une couleur identiques à la clôture ou d'une teinte appartenant à la palette de couleurs définies pour les constructions. Les clôtures devront être favorables au passage de la faune.

B1. AIRE DU BATI DE GABARIT MOYEN

AIRES DE STOKAGE ET DES STATIONNEMENTS

OBJECTIFS	<i>Il convient de considérer les espaces verts et les plantations non pas comme des éléments secondaires d'ornementation mais bien comme des composantes essentielles de la démarche architecturale. Les plantations doivent ici être abordées en tant qu'éléments architectoniques importants ;</i> <i>Favoriser la verdurisation en place et lieu d'un revêtement imperméable</i>
AIRES DE STOKAGE ET DES STATIONNEMENTS	L'imperméabilisation des surfaces est limitée aux aires de manœuvre et de stockage, les abords gardent au maximum leur caractère « naturel ». Les revêtements d'accès sont perméables (gravier, dalle-gazon ...) et de couleur homogène. Les aires de stockage sont encaissées si le relief du terrain naturel le permet et localisées là où elles seront le moins perceptibles. Le solde non-bâti de la parcelle non affecté aux aires de manœuvre et de stationnement est végétalisé. Des arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales) referment le reste de l'espace en accompagnant l'intégration paysagère des bâtiments. • La zone non-aedificandi, ainsi que les zones de recul latérales et de fond seront agrémentées de pelouses garnies ou non de massifs plantés. • Les surfaces plantées couvriront au moins 15% de la parcelle. • Les plantations d'arbres à hautes tiges de type feuillus à croissance rapide seront obligatoires à raison de cinq arbres ornementaux minimum par surface de 1000m², comptées individuellement. • Les essences des arbres mis en place seront reprises à raison de 100% à l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise. La plantation de conifères est interdite. • Les plantations seront réalisées dès l'occupation des bâtiments, au plus tard durant la saison hivernale suivant la fin du chantier de construction. Afin de ne pas exprimer un état d'abandon, les parcelles inoccupées seront entretenues au minimum deux fois par an. Les besoins en stationnement sont gérés sur domaine privé. • Les aménagements réalisés sont flexibles, modulables et/ou évolutifs, afin de s'adapter à l'évolution des besoins et des pratiques en matière de déplacements et/ou de stationnement. Les équipements divers, silos, citernes, etc., devront obligatoirement être représentés sur les plans, élévation et axonométries, et leur positionnement devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au bon aménagement des lieux. Ils devront s'accompagner de toutes les mesures palliatives nécessaires à leur bonne intégration paysagère.

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

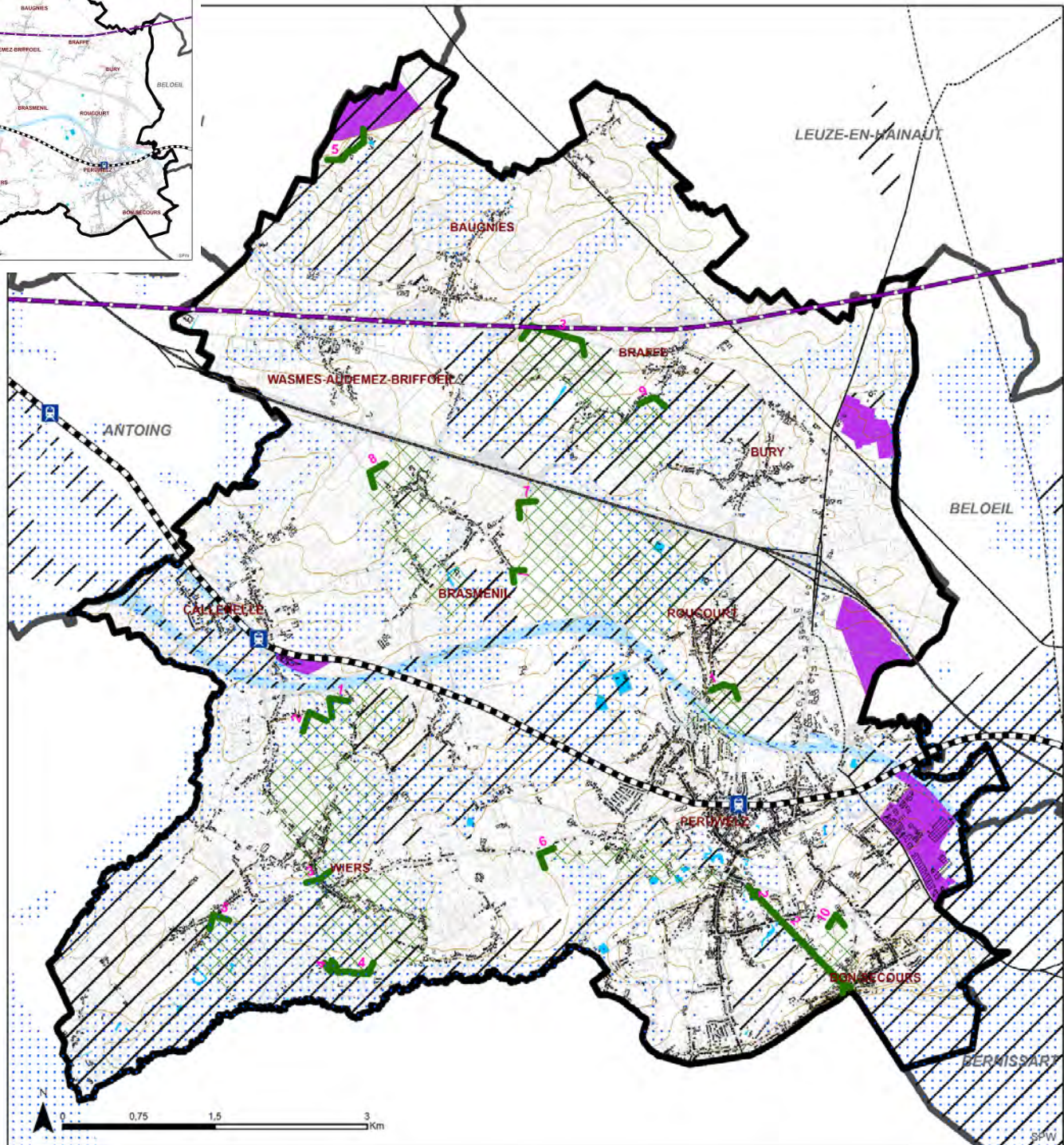
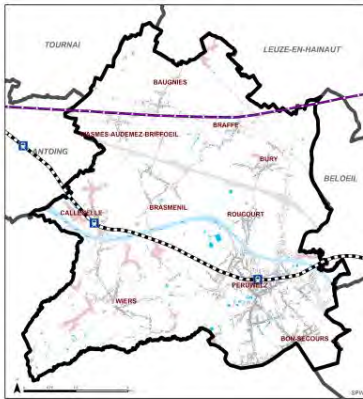
G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

B2. AIRE DU BATI DE GRAND GABARIT



LEGENDE

	BÂTIMENTS A GRAND GABARIT		Limite communale		Réseau routier et espaces associés
	INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable		Limites communes voisines		Réseau ferroviaire et espaces associés
	INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager		Courbes de niveaux		Cours d'eau navigables
	INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels		Station SNCB		Cours d'eau non navigables
	PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides		Réseau ferroviaire LGV 1		Plans d'eau
			Réseau ferroviaire		Non classé
			Bâtiments (cadastre 1.01.2020)		
			Parcelles (cadastre 1.01.2020)		

En vert : Extraits du document « ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE POLARIS - PEPZAE
TRANSMISSION DES PRESCRIPTIONS GENERALES DU PAE POLARIS »

OBJECTIFS

L'intégration paysagère des constructions est favorisée par l'intégration d'arbres à haute-tige ou de bosquets d'essences locales. Il importe toutefois de ne pas tomber dans l'excès en évitant le «camouflage» Prévoir des zones tampons. Ceci implique que, dès la conception, une attention particulière soit accordée non seulement au bâtiment projeté et à son architecture mais aussi à l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit.

Favoriser la biodiversité en contribuant au maillage écologique préexistant.

IMPLANTATION

OBJECTIFS	<i>Respecter au mieux la structure physique du lieu.</i> <i>Tout projet est, par son implantation, son organisation, son architecture, conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration.</i>
ABORDS	Les infrastructures (bâtiments, aires de manœuvre et de stationnement, stockages, etc.) sont concentrées ce qui permet de libérer des surfaces pour le développement ultérieur éventuel de l'entreprise. La surface bâtie ne pourra dépasser les 2/3 de la surface totale du terrain (les aires de stationnement et de voirie de desserte ou piétonne ne sont pas incluses dans cette notion de surface bâtie). Au total, la surface de terrain imperméabilisée (bâtiments + accès) ne pourra dépasser les 3/4 de la surface totale du terrain (les surfaces réalisées en matériaux permettant la percolation de l'eau dans le sol étant comptabilisées pour 50% de leur surface réelle, et les dalles d'armatures de gazon n'étant pas comptabilisées.) Le principe fonctionnel des bâtiments tiendra compte des reliefs du sol pour en limiter les modifications. Les zones non-aedificandi et de recul sont fixées par le gestionnaire du parc économique. Si la parcelle n'est pas gérée par l'intercommunale, le recul sera de 8 m minimum par rapport à l'alignement, celui-ci correspondant à la limite de propriété (Cfr Plan de bornage). La volumétrie des bâtiments est sobre et en rapport avec les lignes de force du paysage. La construction sera constituée d'un ou de plusieurs volumes principaux parallélépipédiques, agencés de manière orthogonale. Des volumes secondaires d'un gabarit inférieur pourront sortir de l'orthogonalité des volumes principaux, dans une limite compatible avec le « bon aménagement des lieux ».

VOLUMETRIE

OBJECTIFS	<i>Adapter le gabarit et la volumétrie de ces bâtiments avec les lignes de force du paysage et de tendre vers une cohérence urbanistique propre à la zone elle-même et à son intégration paysagère.</i>
HAUTEUR	La hiérarchie des volumes est lisible et respectée : le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs sous-corniche et sous-faîche
COMPOSITION FACADE	Les ouvertures (fenêtres, châssis de toit, ou portes) doivent être aménagées dans des proportions cohérentes.
TOITURE	Les toitures doivent être considérées comme une « cinquième façade » et doivent faire l'objet d'une attention esthétique au même titre que les façades. Elles seront de teinte gris sombre. Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 20 et 30 degrés. Les toitures plates seront bordées et dissimulées par un mur acrotère de pente nulle. Les aéras doivent être groupés, calepinés et habillés avec un bardage ou tout autre revêtement en harmonie avec le bâtiment.

B2. AIRE DU BATI DE GRAND GABARIT

COULEURS

OBJECTIFS	<i>Viser l'homogénéité des couleurs Utiliser des teintes neutres, limitées en nombre et cohérentes avec le contexte ;</i>
FACADES	Toutes les façades des bâtiments, tant avant, qu'arrière et que latérales sont traitées avec un soin égal. Toutes les façades seront traitées avec un matériau unique, sauf si la transition des matériaux est traitée pas un décrochement franc en façade. Dans un souci d'homogénéité, on acceptera un maximum de 3 matériaux différents en tonalité ou texture, les baies n'entrant pas dans ce décompte. Ces matériaux sont choisis pour leur intégration dans leur environnement et la cohérence d'ensemble qu'ils apportent. Les teintes vives sont interdites, et tous les matériaux visibles constituant la construction présenteront une teinte tirée dans la gamme des gris (béton, agrégats, briques, menuiseries, stores, bardages, ferronneries, descentes EP, etc.). Les éléments en bois de teinte naturelle ou grise sont autorisés. A l'opposé, les matériaux à l'aspect brillant et poli-miroir sont interdits.
TOITURES	Teinte gris sombre, en cohérence avec les teintes de matériaux de façade. Les toitures hémicylindriques ne seront autorisées qu'accessoirement à une toiture principale plate. Les équipements techniques sont intégrés aux bâtiments et à l'architecture du bâtiment. Lorsque la toiture est plate, elle doit être végétalisée si sa superficie dépasse 40 m² (sauf si elle est utilisée pour la pose des panneaux solaires et photovoltaïques)

ABORDS

OBJECTIFS	<i>Aménager les abords dans la même philosophie, à savoir dans des chromatismes compatibles avec ceux des façades et dans une optique de sobriété. Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâtis qualifiants.</i>
ABORDS	Une clôture sera implantée soit sur le périmètre entier de la parcelle, soit sur l'arrière et les côtés latéraux, sans dépasser l'alignement de la façade avant. La clôture sera implantée en cohérence avec les dispositifs d'isolement et/ou de gestion des eaux préalablement mis en place. Un traitement végétal sera intégré aux limites de parcelles afin d'optimiser l'intégration du PAE à son paysage alentours, ainsi les clôtures seront doublées d'une haie vive d'essence régionale plantée simultanément à l'implantation de la clôture, soit d'une plante grimpante sur la clôture elle-même. Lorsque la clôture donne sur l'espace public au les limites extérieures du PAE, le traitement paysager sera composé d'un alignement d'arbres à haute-tige, d'une haie et de plantes grimpantes. Une justification du choix devra être mentionnée dans la demande de permis par rapport à la cohérence et l'intégration dans un contexte plus large. La simplicité doit être recherchée : les clôtures en maçonnerie sont proscrites. Des pilastres en matériau dur ne pourront être érigés que pour marquer les entrées ou soutenir ou guider le dispositif d'ouverture. Ils seront exécutés dans un des matériaux utilisés pour les élévations des immeubles et feront explicitement partie du dossier de demande de permis d'urbanisme. Dans cette hypothèse, les pilastres, la/les boîtes aux lettres et, le cas échéant, le mur de clôture et/ou le dispositif de signalétique, feront l'objet d'un même dispositif construit. Quant au type de clôture, on préconise davantage un treillis de couleur foncée (anthracite ou vert foncé), soutenu par des poteaux de couleur identique. A l'alignement, le dispositif d'ouverture complétant la clôture sera constitué d'un double vantail ou d'une grille coulissante sur une largeur de maximum 6.00 m et d'une hauteur et d'une couleur identiques à la clôture ou d'une teinte appartenant à la palette de couleurs définies pour les constructions. Les clôtures devront être favorables au passage de la faune.

AIRES DE STOKAGE ET DES STATIONNEMENTS

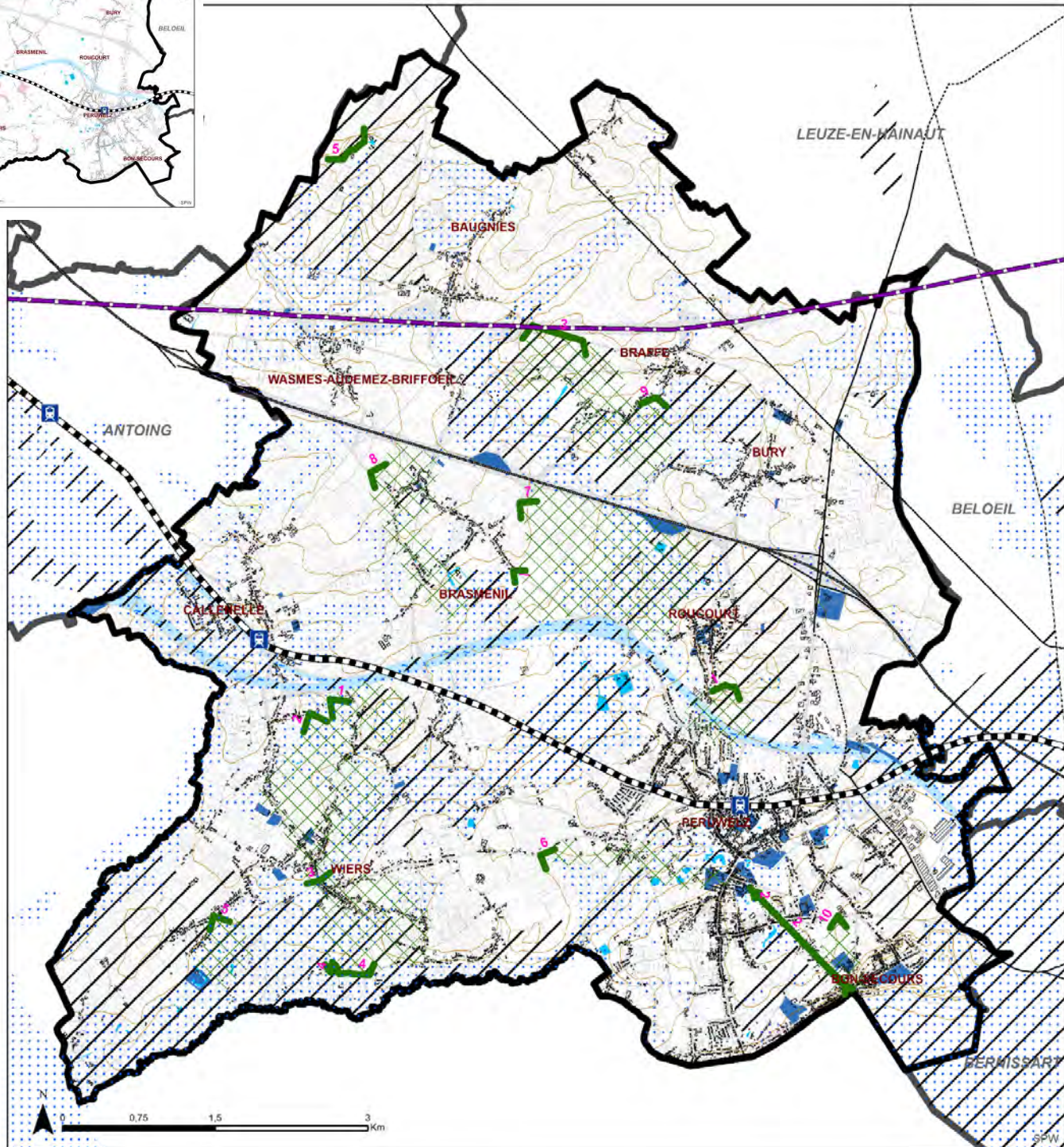
OBJECTIFS	<i>Rechercher le traitement de qualité des abords des bâtiments (matériaux, éléments végétaux, éclairages, etc.).</i> <i>Considérer les espaces verts et les plantations non pas comme des éléments secondaires d'ornementation mais bien comme des composantes essentielles de la démarche architecturale.</i> <i>Favoriser la verdurisation en place et lieu d'un revêtement imperméable</i>
AIRES DE STOKAGE ET DES STATIONNEMENTS	Les abords gardent au maximum leur caractère « naturel ». Les revêtements d'accès sont perméables (gravier, dalle-gazon ...) et de couleur homogène. Les aires de stockage sont encaissées si le relief du terrain naturel le permet et localisées là où elles seront le moins perceptibles. Le solde non-bâti de la parcelle non-affecté aux aires de manœuvre et de stationnement est végétalisé. Des arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales) referment le reste de l'espace en accompagnant l'intégration paysagère des bâtiments. • La zone non-aedificandi, ainsi que les zones de recul latérales et de fond seront agrémentées de pelouses garnies ou non de massifs plantés. • Les surfaces plantées couvriront au moins 10% de la parcelle. • Les plantations d'arbres à hautes tiges de type feuillus à croissance rapide seront obligatoires à raison de cinq arbres ornementaux minimum par surfaces de 1000m², comptées individuellement. • Les essences des arbres mis en place seront reprises à raison de 100% à l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise. La plantation de conifères est interdite. Les abords sont conçus et aménagés pour constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec l'architecture du projet, avec les espaces du domaine public et les bâtiments voisins. Ils doivent être considérés comme une composante essentielle de la démarche architecturale et urbanistique, visant à favoriser l'intégration du projet d'urbanisation dans son contexte, en soignant certaines visibilitées. Si les lots voisins ont déjà faits l'objet d'aménagements conformes au présent GCU, il est essentiel dans le cadre de la recherche d'un aménagement global et cohérent, d'être attentif à bien assurer la continuité et la complémentarité des aménagements. Les besoins en stationnement sont gérés sur domaine privé. Il y a lieu de limiter le stationnement à l'avant et de privilégier des aires latérales et/ou arrières pour celui-ci. • Les aménagements réalisés sont flexibles, modulables et/ou évolutifs, pour pouvoir s'adapter à l'évolution des besoins et des pratiques en matière de déplacements et/ou de stationnement. L'aménagement des abords des bâtiments sera réalisé de façon à réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux perméables pour les revêtements (dalles alvéolées, matériau modulaire, dolomie stabilisée, pavage à joint poreux, ...). Les revêtements hydrocarbonés et le béton armé coulé ne sont dès lors autorisés que pour les zones de stockage et de conteneurs, les quais de chargement et déchargement, les voiries internes et les zones de stationnement des véhicules lourds. Les équipements divers, silos, citernes, etc., devront obligatoirement être représentés sur les plans, élévation et axonométries, et leur positionnement devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au bon aménagement des lieux. Ils devront s'accompagner de toutes les mesures palliatives nécessaires à leur bonne intégration paysagère. En effet, ces zones ne pourront en aucun cas être visibles depuis le domaine public ou par les voisins ; les stockages seront donc obligatoirement entourés d'un écran forme de plantations à feuillage persistant, de talus artificiels, de grillage végétalisé ou de murs constitués de mêmes matériaux que les élévations. Il en est de même pour les zones de conteneurs et de poubelles qui pourront également être intégrées dans les bâtiments. Ces zones de stockage sont à prévoir en dehors des zones de recul, le long des limites mitoyennes entre deux propriétés.

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

- G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES
- G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT
- S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER
- S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

B3. AIRE DES BÂTIMENTS SINGULIERS

B4. AIRE DES CIMETIÈRES



LEGENDE

	BÂTIMENTS SINGULIERS		Limite communale		Réseau routier et espaces associés
	INTERÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable		Limites communes voisines		Réseau ferroviaire et espaces associés
	INTERÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager		Courbes de niveaux		Cours d'eau navigables
	INTERÊT PAYSAGER: Champs visuels		Station SNCB		Cours d'eau non navigables
	PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides		Réseau ferroviaire LGV 1		Plans d'eau
			Réseau ferroviaire		Non classé
			Bâtiments (cadastre 1.01.2020)		
			Parcelles (cadastre 1.01.2020)		

B3. AIRE DES BÂTIMENTS SINGULIERS

OBJECTIFS

Veiller à la cohérence urbanistique d'ensemble et à l'inscription paysagère.

Porter une attention particulière au sein des zones de protection paysagère définies sur la carte des aires en veillant à ce que les constructions, transformations et aménagements ne mettent pas en péril les caractéristiques paysagères de la zone. Au sein de ces zones, l'approche paysagère au travers du végétal est primordiale.

Favoriser la biodiversité en contribuant au maillage écologique préexistant.

En présence d'un élément paysager et/ou environnemental (par exemple haie(s), arbre(s) intéressant(s), muret(s), bâtiment à valeur patrimoniale, etc....) sur la parcelle, le nouveau bâtiment est implanté de manière à le préserver et à l'intégrer dans l'aménagement des abords. La conservation de la végétation (haies, buissons, arbres à haute-tige) est imposée à proximité des lignes de crête et de rupture de pente, de manière à ce que les constructions ne soient pas visibles depuis la vallée.

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

OBJECTIFS	<i>Respecter au mieux la structure physique du lieu.</i> <i>Tout projet est, par son implantation, son organisation, son architecture, conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration.</i>
IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	Les bâtiments sont implantés en recul. S'il existe un front de bâtisse participant à la structure spatiale du lieu, les nouvelles constructions s'y alignent. Minimiser les modifications de relief du sol. On est particulièrement attentif à la cohérence du traitement des zones de recul avant, latérale et arrière des constructions et à l'aménagement des accès et des places de stationnements paysagers. On porte une attention particulière aux installations de plein air et aux équipements techniques liés à l'activité de services publics ou d'équipements communautaires en veillant à leur intégration discrète dans le paysage bâti et non-bâti.
GENERAL	La Commune entend aussi promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux et de ressources renouvelables tout en veillant à la cohérence urbanistique de l'aire différenciée et à l'intégration des éléments architecturaux contemporains qui seraient associés à cette haute qualité environnementale. On est attentif à mettre en œuvre des matériaux perméables aux abords des constructions, notamment au droit des accès et aires de parcage. L'emploi de citernes d'eau pluviale est recommandé. Les espaces publics sont conçus de manière cohérente, en continuité des espaces publics des zones contiguës. La sécurité, la convivialité, la fonction d'accueil du site le cas échéant, sont des critères d'aménagement de l'espace public.

LIENS AVEC D'AUTRES FICHES

G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES

G2. TOTALITE DU TERRITOIRE // ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

B4. AIRE DES CIMETIÈRES**OBJECTIFS**

Au sein de ces zones, l'approche paysagère au travers du végétal est primordiale.

EN TERMES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

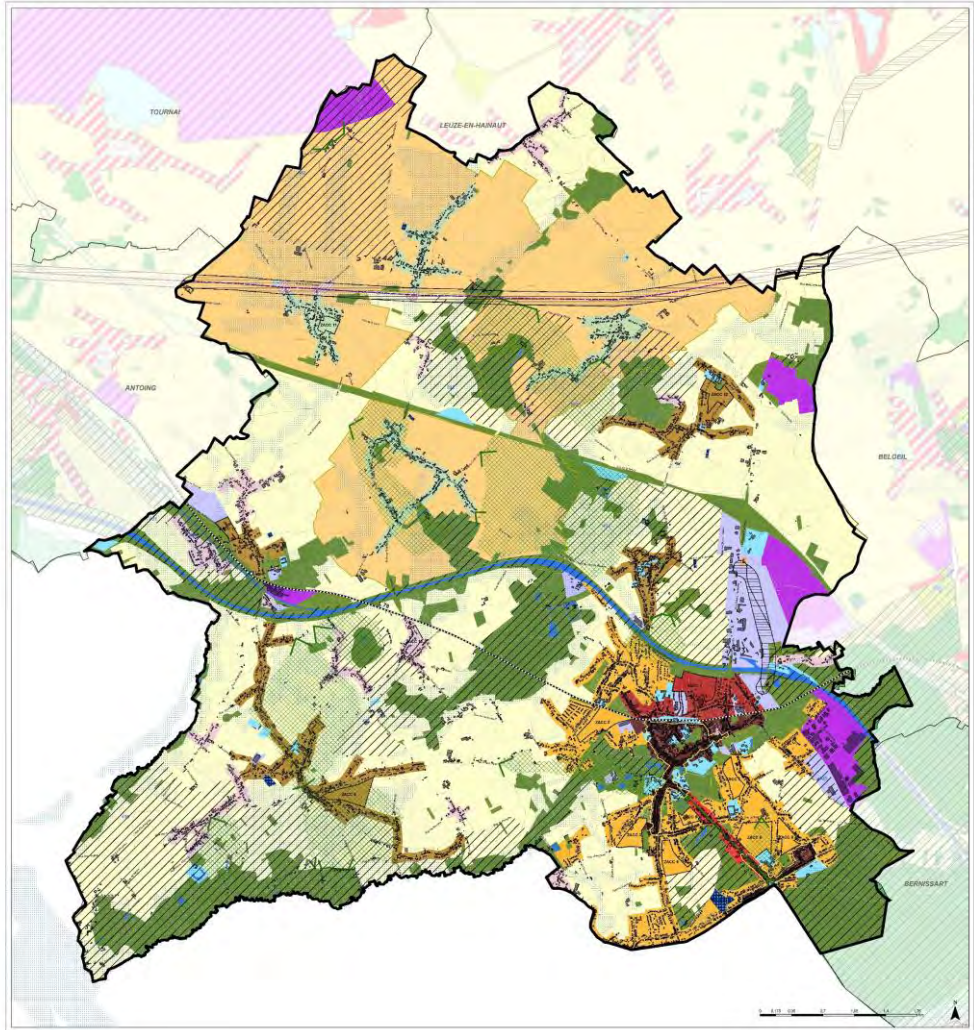
Favoriser la biodiversité en contribuant au maillage écologique ;

Limiter l'imperméabilisation.

EN TERMES DES ABORDS:

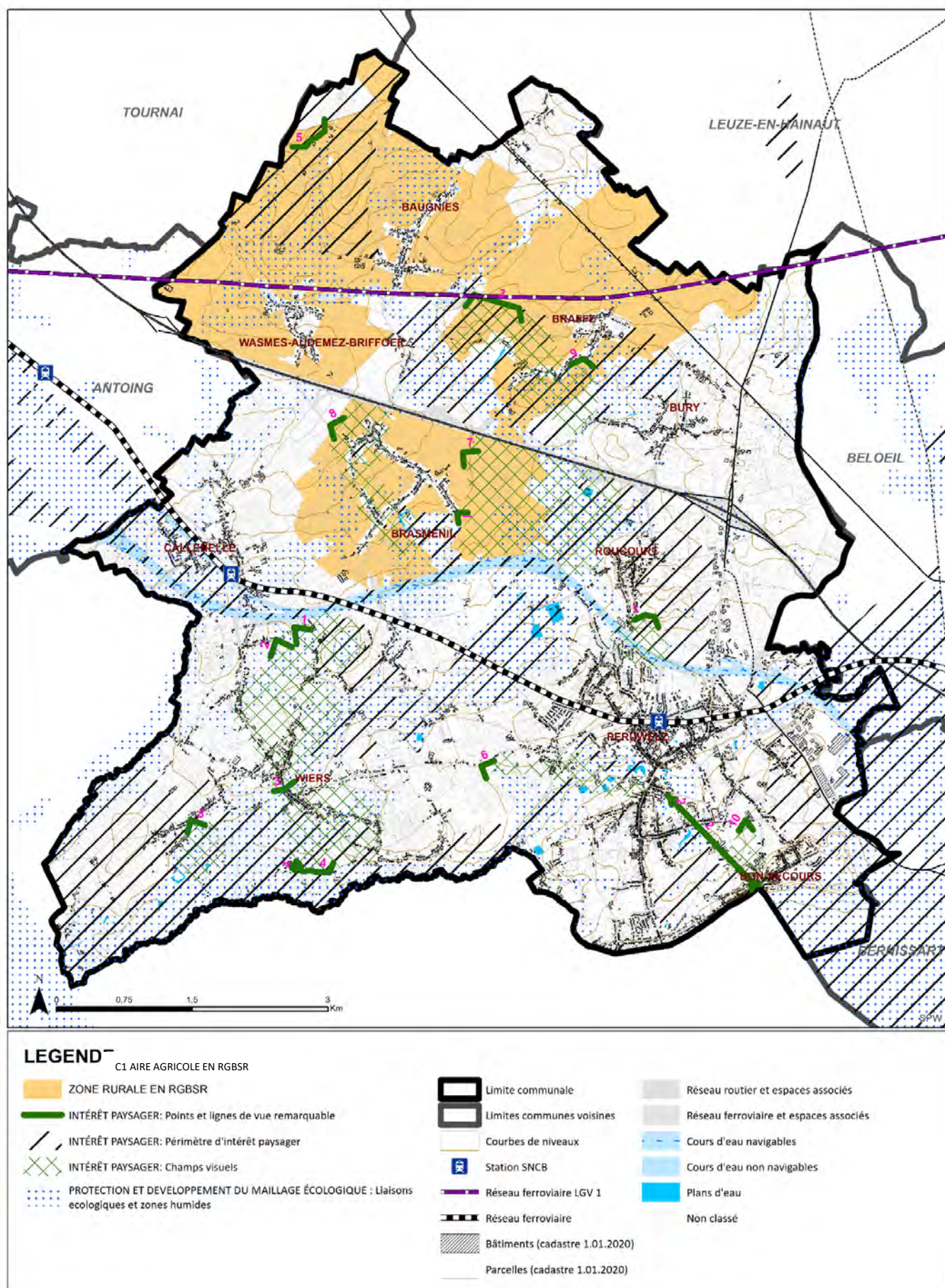
Aménager dans des chromatismes compatibles avec ceux des espaces environnants, dans une optique de sobriété ;

Favoriser la verdurisation en lieu et place d'un revêtement imperméable.



LES ZONES NON DESTINEES A L'URBANISATION DU PLAN DE SECTEUR

C1. AIRE AGRICOLE EN RGBSR



Cette aire constitue un espace ouvert, non-destinée à l'urbanisation, au sein duquel peuvent venir s'implanter des bâtiments dans les limites réglementaires du Plan de secteur. Cette aire est couverte par le RGBSR, dont les options ont été retranscrites dans le présent GCU (en vert)

OBJECTIFS

Tout projet est, par son implantation, son organisation, conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'inscription ; une attention particulière est apportée pour réduire son impact dans le paysage. L'ensemble urbanistique doit avoir une cohérence (tonalité, orientation, articulation des bâtiments) Accompagnement végétal et insertion paysagère. Limiter l'imperméabilisation.

Il faut soigner l'insertion paysagère des bâtiments et éviter le mitage de l'espace rural.

Les indications ci-après visent que les bâtiments à caractère agricoles.

Pour les autres types des bâtiments l'AIRE DU BATI VILLAGOIS EN RGBSR est d'application.

IMPLANTATION

IMPLANTATION	
OBJECTIFS	Le maintien et le renforcement du caractère originel sont prépondérants. Les regroupements de plusieurs installations d'une même exploitation sont encouragés pour éviter le mitage de l'espace rural. L'extension d'exploitations existantes doit donc être privilégiée dans la mesure du possible.
ENSEMBLE VP+VS	Les regroupements de plusieurs installations d'une même exploitation sont encouragés pour éviter le mitage de l'espace rural. L'extension d'exploitations existantes doit donc être privilégiée dans la mesure du possible. Le regroupement de plusieurs bâtiments est encouragée dans le but de former un ensemble cohérent (alignement, gabarits, etc.) et de recréer une zone d'activités complète. Un bâtiment à vocation agricole doit, dans certains cas, répondre à des besoins fonctionnels importants ce qui nécessite la construction d'un bâtiment de grand gabarit. Dans ce type de situation et pour des raisons d'ordre paysager, la scission en deux volumes est préconisée et des plantations imposées. Un bâtiment à vocation agricole industrielle est interdit en zone agricole. Le volume principal pourra être complété par un volume secondaire distinct, ce même volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un de ses pignons) sera implanté : • Soit sur l'alignement et parallèlement à celui-ci (si existant) ; • Soit sur une limite parcellaire latérale (avec un recul non-clôturé sur l'alignement et inférieur à une demi fois la hauteur sous gouttière du volume principal ou dans le prolongement d'un front de bâtisse si existant). (faire référence à l'aire villageoise correspondante)

ABORDS

OBJECTIFS	<i>La conservation maximale du maillage écologique est requise. Privilégier une place importante dans les aménagements pour la nature (maillage vert, plantations, etc.).</i> <i>Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâtis qualifiants.</i> <i>Consacrer les espaces non-bâtis de la parcelle aux cours et jardins qui sont propices à la biodiversité.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS	L'imperméabilisation des surfaces est limitée aux aires de manœuvre et de stockage, les abords gardent au maximum leur caractère « naturel ». Les aires de stockage sont encaissées si le relief du terrain naturel le permet et localisées là où elles seront le moins perceptibles. <i>Accompagner le projet par des haies, des alignements d'arbres, des bosquets sans le camoufler.</i>

C1. AIRE AGRICOLE EN RGBSR

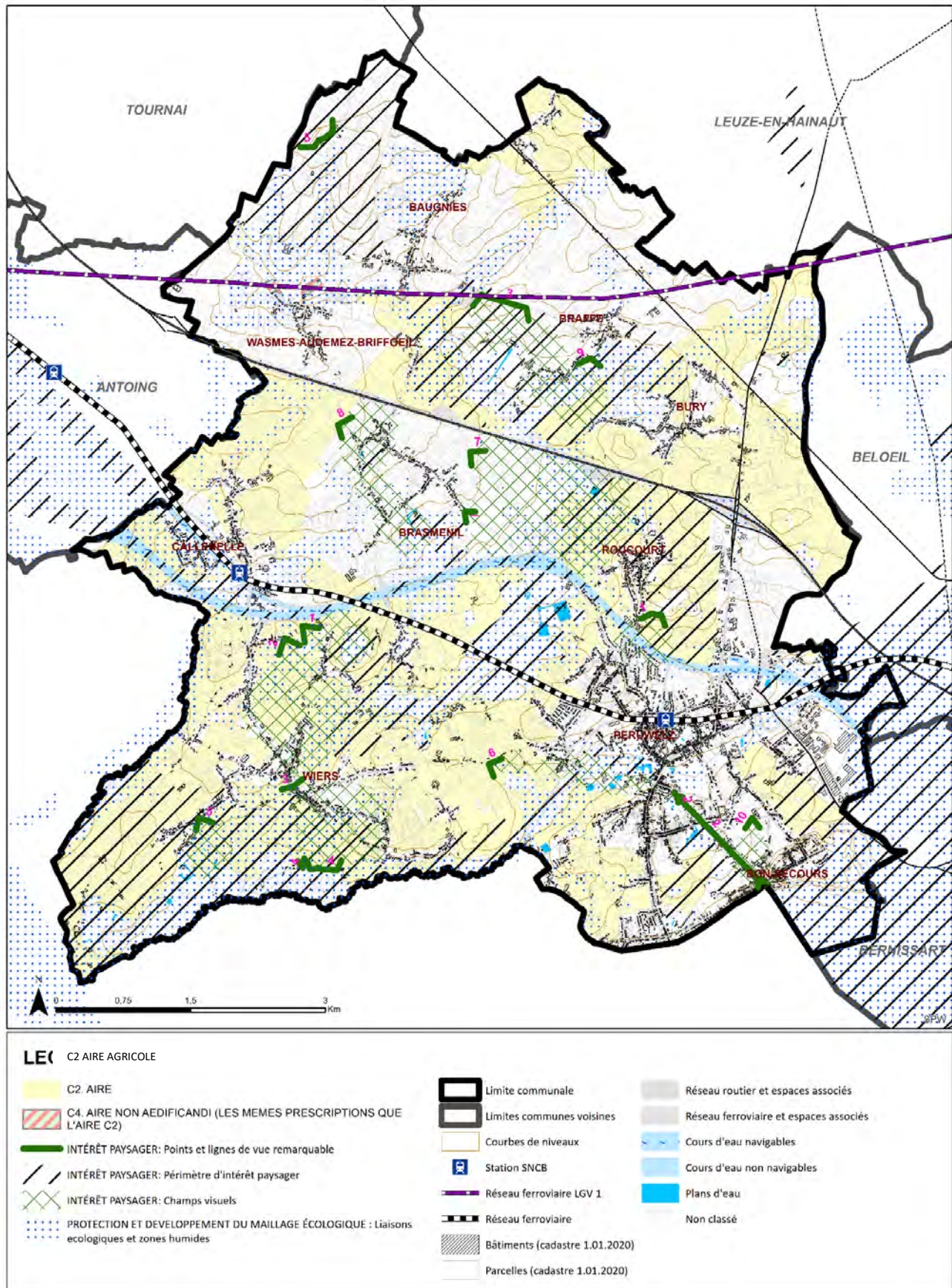
VOLUMETRIE

OBJECTIFS	<i>Respecter une volumétrie des bâtiments qui est sobre et en rapport avec les lignes de force du paysage.</i>
FACADES	La hiérarchie des volumes est lisible et respectée : le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs sous corniche et sous faîte mais également la longueur et la profondeur du bâtiment. L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,7 et 2,5. La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.
TOITURES	Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente ; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le faîtage sera central.

COULEURS

OBJECTIFS	<i>Favoriser les couleurs, les teintes neutres et en nombre est limité.</i>
FACADES	En termes de couleurs, l'homogénéité d'ensemble est recherchée par l'application de matériaux présentant les dominantes de couleurs locales présentes dans l'environnement bâti. La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent au présent arrêté, ou avec celles du volume ancien, en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci. Les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrière devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue. Le matériau de parement des élévations sera : • Soit une brique locale de teinte foncée ; • Soit une brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche ; • Soit un enduit de teinte blanche. <i>(faire référence à l'aire villageoise correspondante)</i> Maximum 2 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels et/ou déjà autorisés sur le site. La couleur dominante : • De rouge à brun (non nuances) • De blanc à gris (uniforme) • le bois non-traité Harmonie des matériaux de couverture et façade par ensemble agricole.
TOITURES	Les couleurs de toiture : noir, gris anthracite ou rouge-brun (non nuances). Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens. Le matériau de couverture des toitures sera : • Soit l'ardoise naturelle ou artificielle, • Soit une tuile de teinte rouge- brune.

C1. AIRE AGRICOLE EN RGBSR**LIENS AVEC D'AUTRES FICHES****G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES****S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER****S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE**

C2. AIRE AGRICOLE**C4 AIRE NON AEDIFICANDI**

Cette aire constitue un espace ouvert, non-destinée à l'urbanisation, au sein duquel peuvent venir s'implanter des bâtiments dans les limites réglementaires du Plan de secteur.

C2

C4

C2. AIRE AGRICOLE**C4 AIRE NON AEDIFICANDI****OBJECTIFS**

Tout projet est, par son implantation, son organisation, conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'inscription ; une attention particulière est apportée pour réduire son impact dans le paysage. L'ensemble urbanistique doit avoir une cohérence (tonalité, orientation, articulation des bâtiments) Accompagnement végétal et insertion paysagère. Limiter l'imperméabilisation. Il faut soigner l'insertion paysagère des futurs bâtiments et éviter le mitage de l'espace rural.

Les indications ci-après visent que les bâtiments à caractère agricoles.

Pour les autres types des bâtiments l'AIRE DU BATI VILLAGOIS est d'application.

IMPLANTATION

OBJECTIFS	Le maintien et le renforcement du caractère originel sont prépondérants. Les regroupements de plusieurs installations d'une même exploitation sont encouragés pour éviter le mitage de l'espace rural. L'extension d'exploitations existantes doit donc être privilégiée dans la mesure du possible.
ENSEMBLE VP+VS	IMPLANTATION Dans tous les cas, la dissémination des constructions est évitée. Les regroupements de plusieurs installations d'une même exploitation sont encouragés pour éviter le mitage de l'espace rural. L'extension d'exploitations existantes doit donc être privilégiée dans la mesure du possible. Un bâtiment à vocation agricole doit, dans certains cas, répondre à des besoins fonctionnels importants, ce qui nécessite la construction d'un bâtiment de grand gabarit. Dans ce type de situation et pour des raisons d'ordre paysager, la scission en deux volumes est préconisée et des plantations sont imposées. Un bâtiment à vocation agricole industrielle est interdit en zone agricole. L'extension des implantations existantes est toujours privilégiée à la création d'un nouveau siège. Toute exploitation agricole doit être accompagnée d'une réflexion concernant l'aménagement paysager du site. Le choix du terrain permet de combiner le respect du relief naturel avec une orientation optimale en : • S'orientant parallèlement aux lignes de force du paysage et/ou aux courbes de niveaux ; • S'articulant entre eux parallèlement ou perpendiculairement, de manière à laisser des espaces fonctionnels libres et en respectant l'organisation du bâti existant. Les dénivellations naturelles du terrain sont utilisées au maximum pour assurer l'intégration du bâtiment et éviter des déblais et remblais importants. Les déblais sont préférés aux remblais.

ABORDS

OBJECTIFS	<i>La conservation maximale du maillage écologique est requise. Privilégier une place importante dans les aménagements pour la nature (maillage vert, plantations, etc.). Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâti qualifiants. Consacrer les espaces non-bâti de la parcelle aux cours et jardins qui sont propices à la biodiversité.</i>
ZONES DE COURS ET JARDINS	L'imperméabilisation des surfaces est limitée aux aires de manœuvre et de stockage, les abords gardent au maximum leur caractère « naturel ». Les aires de stockage sont encaissées si le relief du terrain naturel le permet et localisées là où elles seront le moins perceptibles. Accompagner le projet par des haies, des alignements d'arbres, des bosquets sans le camoufler.
CLOTURES	Les clôtures sont réalisées d'une haie vive. Les clôtures sont favorables au passage de la faune.

C2. AIRE AGRICOLE**C2****C4 AIRE NON AEDIFICANDI****C4****VOLUMETRIE**

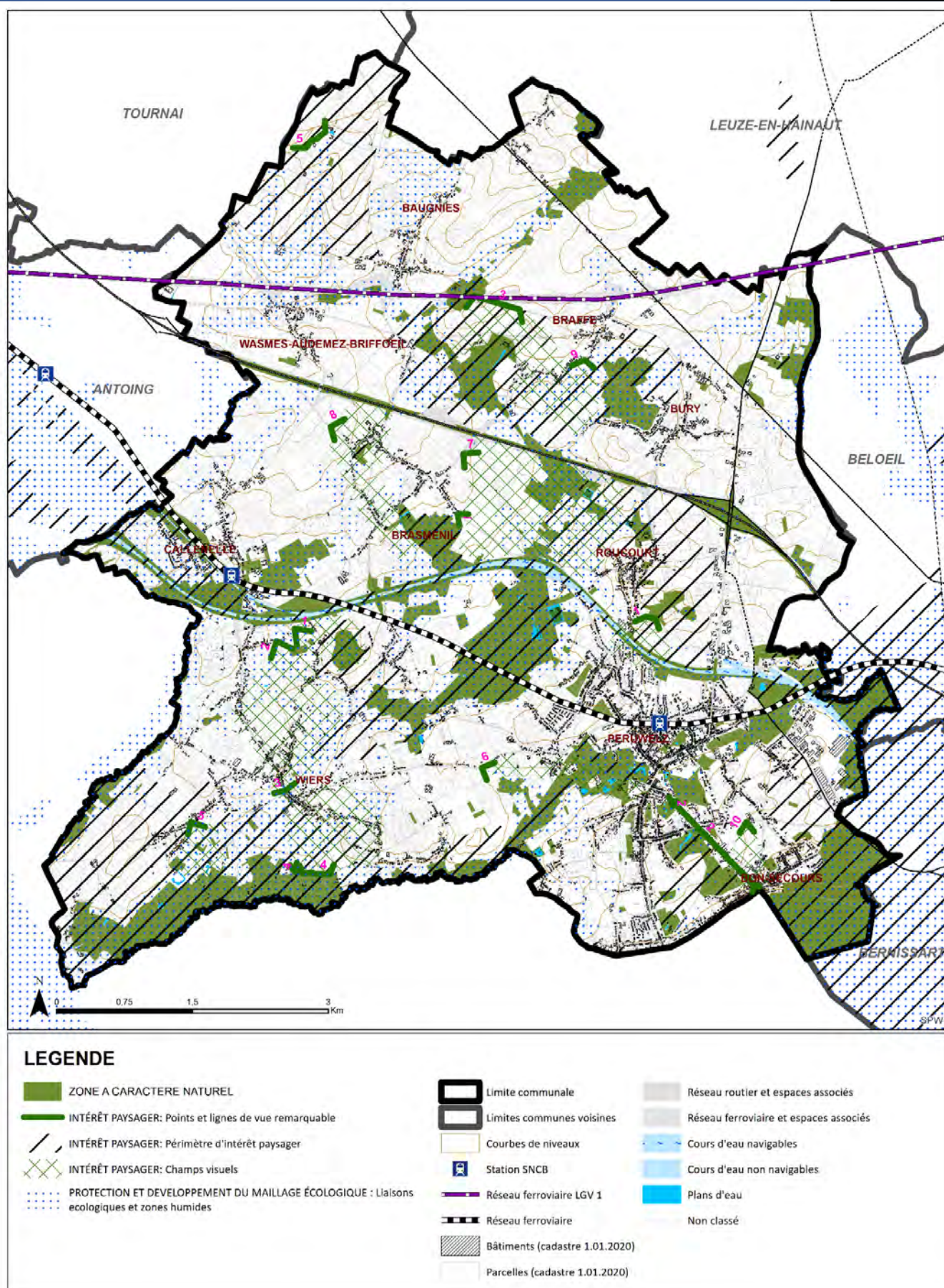
OBJECTIFS	<i>Respecter une volumétrie des bâtiments qui est sobre et en rapport avec les lignes de force du paysage.</i>
FACADES	La hiérarchie des volumes est lisible et respectée : le gabarit des volumes secondaires et des annexes est toujours inférieur à celui du volume principal. Ce gabarit concerne les hauteurs sous corniche et sous faîte mais également la longueur et la profondeur du bâtiment.
TOITURES	Les bâtiments sont ponctués par une toiture à deux versants identiques. Les pentes de toiture sont inférieures à 20°. Les constructions à toiture plate ne sont pas autorisées, hormis pour de petits volumes de liaison permettant un raccord simple entre deux volumétries différentes. Dans les cas de volumes jointifs, la pente de toiture du volume projeté est identique à celle du volume auquel il s'accôle.

COULEURS

OBJECTIFS	<i>Favoriser les couleurs, les teintes neutres et en nombre est limité.</i>
FACADES	Maximum 2 couleurs de matériaux de parement autorisés par façade (avec une teinte dominante). Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels et/ou déjà autorisés sur le site. La couleur dominante : • De rouge à brun (non nuances) • De blanc à gris (uniforme) • le bois non-traité Les matériaux de couverture et façade pour ensemble agricole seront en harmonie.
TOITURES	Les couleurs de toiture : Les tonalités utilisées sont choisies dans une gamme de teintes sombre non-lumineuse, rouge-brun . Il importe que les futurs bâtiments soient bien intégrés dans le paysage. L'aspect mat non-brillant doit être recherché (une tonalité sombre et matte).

C2**C4****C2. AIRE AGRICOLE****C4 AIRE NON AEDIFICANDI****LIENS AVEC D'AUTRES FICHES****G1. TOTALITE DU TERRITOIRE // OBJECTIFS ET INDICATIONS GENERALES****S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER****S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE**

C3. AIRE A CARACTÈRE NATUREL



Cette aire constitue un espace, non-destinée à l'urbanisation, au sein duquel peuvent venir s'implanter des bâtiments dans les limites réglementaires du Plan de secteur.

C3. AIRE A CARACTÈRE NATUREL

OBJECTIFS

Les priorités sont : la préservation de la nature, la gestion responsable de la nature, l'équilibre écologique et l'intégration paysagère.

Toutes les actes et travaux sont réalisés en respectant la structure physique du lieu.

Tout projet est, par son implantation, sa volumétrie, son organisation, conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration paysagère.

IMPLANTATION

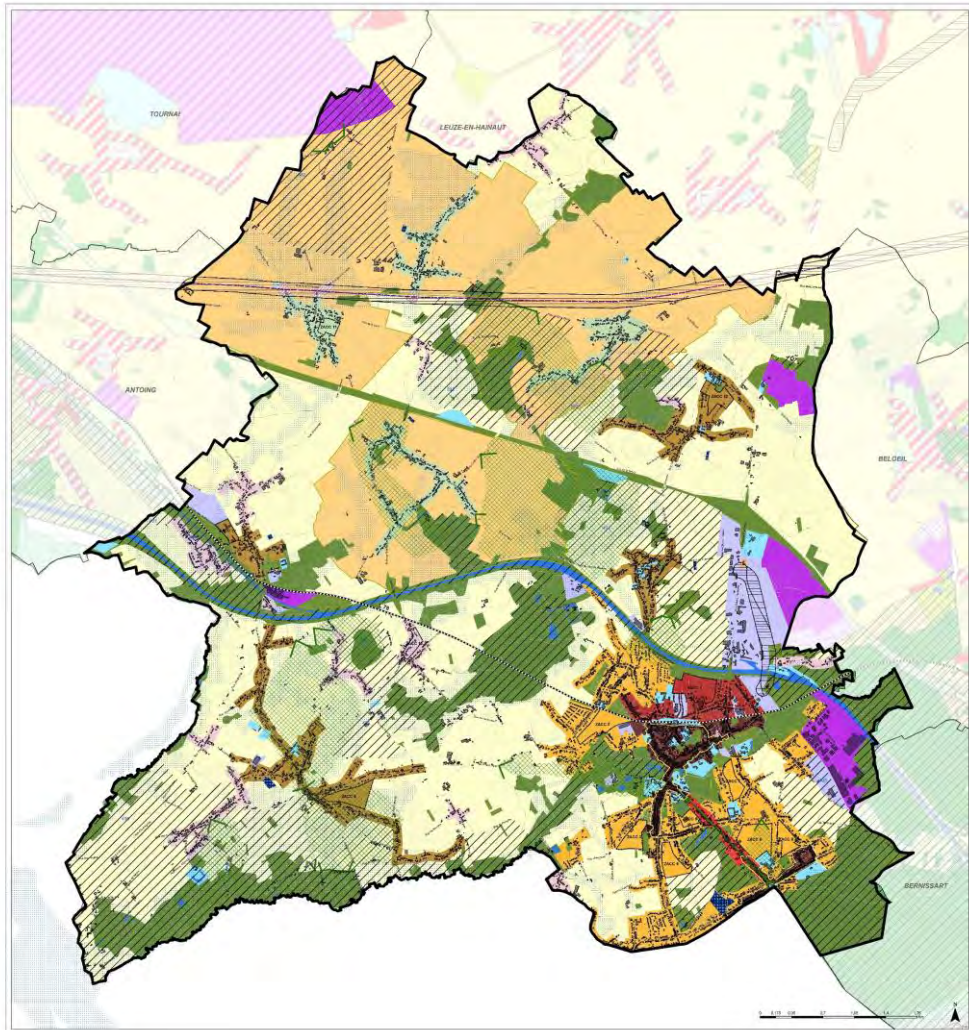
Le bâti, conforme au Plan de secteur, s'implante à proximité d'un élément fort du paysage : noyau bâti, petit bosquet, bois, ... tout en évitant les lignes de crêtes et fonds de vallée. Dans tous les cas, la dissémination des constructions est évitée. Les regroupements de plusieurs installations d'une même exploitation sont encouragés pour éviter le mitage de l'espace. L'extension d'exploitations existantes doit donc être privilégiée dans la mesure du possible.

A l'exception des contraintes techniques ou sanitaires, les bâtiments :

- S'orientent parallèlement aux lignes de force du paysage et/ou aux courbes de niveaux ;
- S'articulent entre eux parallèlement ou perpendiculairement, de manière à laisser des espaces fonctionnels libres et en respectant l'organisation du bâti existant.

Les dénivellations naturelles du terrain sont utilisées au maximum pour assurer l'intégration du bâtiment et éviter des déblais et remblais importants.

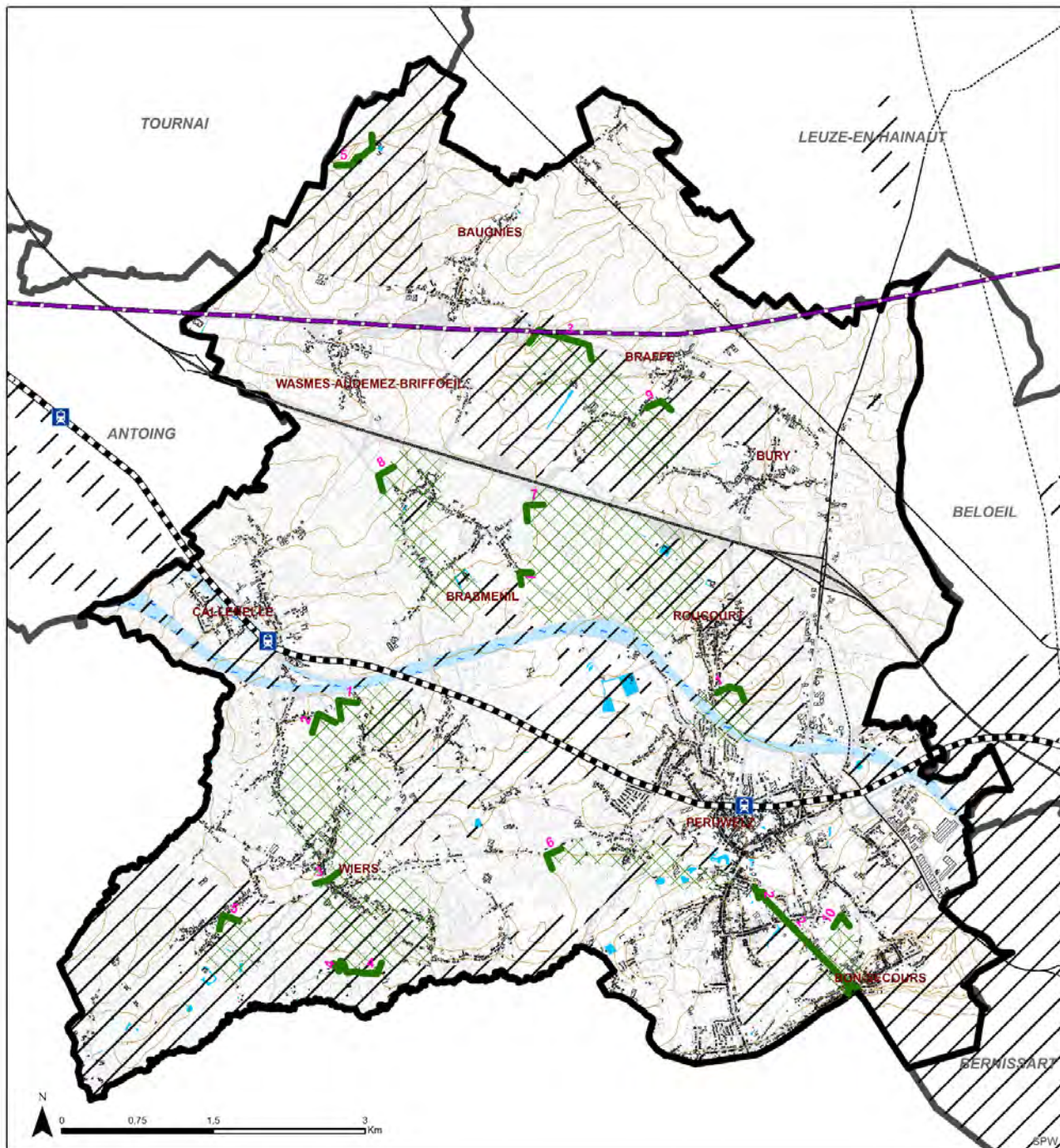
ABORDS	IMPERMEABILISATION	CLOTURES
OBJECTIFS		
<i>Accompagner le bâti par l'aménagement d'espaces verts et non-bâti qualifiants..</i> <i>La conservation maximale du maillage écologique est requise.</i> <i>Privilégier une place importante dans les aménagements pour la nature (maillage vert, plantations, etc.).</i>	L'imperméabilisation des surfaces est interdite.	Les clôtures sont réalisées d'une haie vive. Les clôtures devront être favorables au passage de la faune.



LES SURIMPRESSIONS

S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

PERIMETRES — POINTS DE VUES ET CHAMPS VISUELS



LEGENDE

INTÉRÊT PAYSAGER: Points et lignes de vue remarquable	Limite communale	Réseau routier et espaces associés
INTÉRÊT PAYSAGER: Périmètre d'intérêt paysager	Limites communes voisines	Réseau ferroviaire et espaces associés
INTÉRÊT PAYSAGER: Champs visuels	Courbes de niveaux	Cours d'eau navigables
	Station SNCB	Cours d'eau non navigables
	Réseau ferroviaire LGV 1	Plans d'eau
	Réseau ferroviaire	Non classé
	Bâtiments (cadastre 1.01.2020)	
	Parcelles (cadastre 1.01.2020)	

S1. SURIMPRESSIONS INTÉRÊT PAYSAGER

OBJECTIFS

- *Préservation de la qualité paysagère d'un site.*
- *Préservation et valorisation des ouvertures paysagères existantes et significatives*
- *Préservation et valorisation de tous les éléments qui contribuent à la qualité du paysage (vergers, chemins creux, berges de cours d'eau, bois, zones humides, haies, arbres, petit patrimoine, etc).*
- *Respect et inscription de tout bâtiment à la structure et à la silhouette bâties et non-bâties*

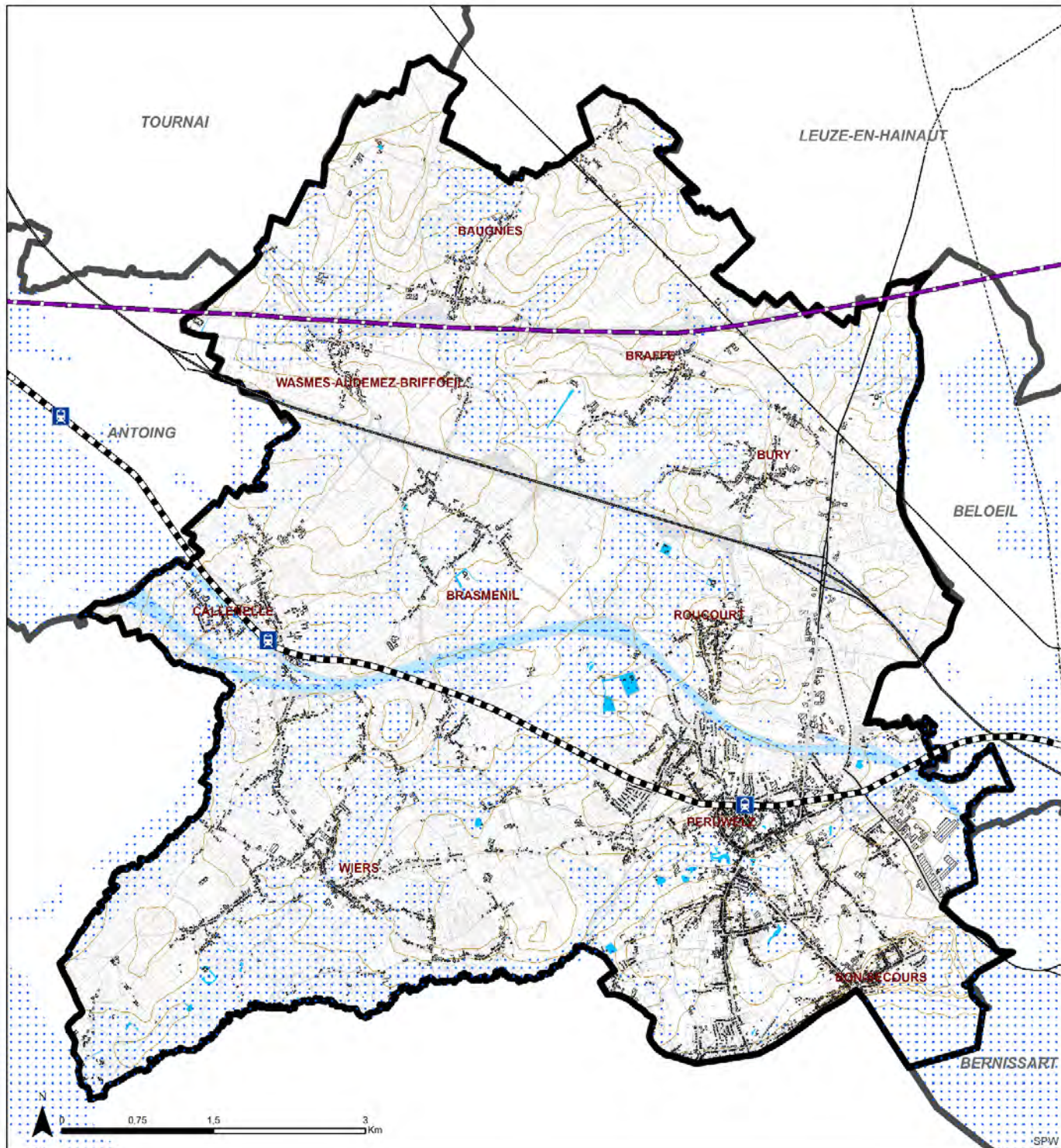
IMPLANTATION

L'implantation d'un ou plusieurs bâtiments doit respecter la trame parcellaire et la structure bâtie du site. La création de nouveaux bâtiments ne doit pas perturber l'ordonnance et la lisibilité d'autres bâtiments existants. En zone agricole, le regroupement de plusieurs bâtiments est encouragé dans le but de former un ensemble cohérent (alignement, gabarit, etc.). En présence d'un élément paysager et/ou environnemental (haie(s), arbre(s), muret(s), bâtiment(s) à valeur patrimoniale, etc) sur la parcelle, le nouveau bâtiment est implanté de manière à le préserver et à l'intégrer dans l'aménagement des abords. La conservation de la végétation (haies, buissons, arbres à haute-tige) est imposée afin de conserver la trame paysagère existante.

ABORDS

Pour la plantation d'arbres, arbustes et haies, on cherchera une unité de la couverture végétale par le choix d'essences indigènes. Les plantations doivent jouer un rôle d'accompagnement paysager ; on favorisera les espèces pérennes et à feuillage persistant. Dans le cas où une zone urbanisable borde une zone de protection du paysage, l'implantation des constructions veillera à ménager des ouvertures visuelles depuis l'espace public vers cette zone. Si des haies ou des arbres à haute tige doivent être supprimés pour permettre l'implantation des constructions, des plantations équivalentes en nombre et en qualité seront implantées à proximité ou sur un site à définir. Les arbres isolés ou en alignement ainsi que les haies sont à privilégier, mais il faut éviter que ceux-ci ne referment. Ou ne masquent des vues ou des éléments présentant un intérêt paysager.

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE



LEGENDE

PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE : Liaisons écologiques et zones humides

	Limite communale		Réseau routier et espaces associés
	Limites communes voisines		Réseau ferroviaire et espaces associés
	Courbes de niveaux		Cours d'eau navigables
	Station SNCB		Cours d'eau non navigables
	Réseau ferroviaire LGV 1		Plans d'eau
	Réseau ferroviaire		Non classé
	Bâtiments (cadastre 1.01.2020)		
	Parcelles (cadastre 1.01.2020)		

S2. PROTECTION ET DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE

OBJECTIFS

Veiller au maintien de ces couloirs écologiques.

Maintenir ou restaurer de la végétation le long du réseau écologique identifié doit être prioritairement envisagé ;

Préserver le caractère humide des zones identifiées ;

Interdire les comblements et les drainages de ces zones ;

Privilégier les aménagements qui ralentissent l'écoulement des eaux (rétention des eaux) ;

Améliorer la gestion de l'eau :

- *Il faut redonner sa place à l'eau dans le paysage et lui redonner une visibilité, quelle que soit l'échelle de travail, et préserver, restaurer et/ou diversifier la ripisylve locale, élément structurant du paysage ;*
- *L'imperméabilisation du sol doit être strictement limitée.*

Assurer la transition écologique entre la zone bâtie et la zone destinée à l'urbanisation du Plan de Secteur

Tant pour les zones concernant une réflexion d'ensemble/sites à projets que pour les permis d'urbanisation ou d'urbanisme groupés ou des logements multiples d'une superficie supérieure à 1 ha, des surfaces minimums sont réservées aux espaces verts et aux équipements publics

Permis d'urbanisation/site à projet : 15% d'espace vert (collectifs, hors jardins privés, à céder à la commune – à discuter avec le collège) et un équipement public ;

- *Permis groupé et permis de logements multiples : 10% d'espace vert (collectifs, hors jardins privés).*

AMÉNAGEMENT DE LA PARCELLE/ IMPERMÉABILISATION DU SOL

- L'implantation du bâti se fait en fonction de la présence de la zone de liaison écologique identifiée.
- Le grand nombre de peupleraies peut créer un effet de cloisonnement des paysages, voire de fermeture des horizons. Ces boisements, s'ils sont implantés en zone humide, risquent d'appauvrir des zones d'une grande richesse écologique. Il est donc utile :
 - De limiter les boisements en particulier dans les plaines humides,
 - De diversifier les boisements en favorisant le choix d'essence indigène mieux adaptée au site,
 - D'intégrer les peupleraies en plantant une lisière d'essence locale ou en contribuant à l'installation d'un sous-bois.
- La conservation de la végétation (haies, buissons, arbres haute-tige) est imposée sur 10 m (mesurés à l'horizontale) du sommet, des lignes de crête et de rupture de pente, de manière à ce que les constructions ne soient pas visibles depuis la vallée.
- Si des haies ou des arbres à haute tige doivent être supprimés pour permettre l'implantation des constructions, des plantations équivalentes en nombre et en qualité seront implantées à proximité en compensation.
- La végétalisation de la parcelle sera renforcée avec des essences locales et en tenant compte des espèces déjà existantes dans la zone de liaison.