Options urbanistiques et planologiques
à annexer à l'arrêté ministériel du 31.01.03

Pour copie conforme,

Nathalie SMOES, Attachée

# RABANT WALLON

# WAVRE

# Plan Communal d'Aménagement du Champ Sainte Anne

# Options urbanistiques et planologiques

Approuvé provisoirement par le Conseil communal
en séance du 20/03/2001
Le Secrétaire communal, ff — Le Bourgmestre,

Patricia ROBERT — Charles AUBECQ

Approuvé définitivement par le Conseil communal
en séance du 26/03/2002
Le Secrétaire communal, — Le Bourgmestre,

Beatrice BACCAERT — Charles AUBECQ

*Bureau d'Etudes:* **Raymond PIERRE** *Géomètre Expert-Immobilier*
*rue de Roussart, 124 à Waterloo*

*en association avec*

**Jean-Louis BRONE** *Géomètre Expert-Immobilier*
*rue de l'Ermitage, 1 à Wavre*

*Dressé le 17 janvier 2001*

# PLAN COMMUNAL D'AMÉNAGEMENT DU CHAMP SAINTE-ANNE




## Options urbanistiques et planologiques

### Table des Matières


| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | 1 |
| 1 | CHOIX DES AFFECTATIONS | | 2 |
| | 1.1 | Aperçu des sites d'urbanisation anciens de la commune | 2 |
| | 1.2 | Développements urbanistiques récents | 2 |
| | | Site Est | 2 |
| | | Site Nord | 3 |
| | 1.3 | Choix des affectations du site | 4 |
| | | Habitat multifamilial élevé | 4 |
| | | Habitat unifamilial bas | 5 |
| | | Zones vertes | 5 |
| 2 | PROGRAMMATION DES AFFECTATIONS | | 5 |
| | 2.1 | La circulation | 6 |
| | | Axe principal | 6 |
| | | Axes secondaires | 6 |
| | 2.2 | Le logement | 7 |
| | | Habitat multifamilial élevé | 7 |
| | | Habitat unifamilial bas | 7 |
| | 2.3 | L'équipement et les services | 7 |
| | 2.4 | Les espaces verts publics et privés | 7 |
| | | Chemins piétons | 8 |
| | | Espaces publics et verts | 8 |
| 3 | OPTIONS PLANOLOGIQUES | | 9 |
| | 3.1 | Destination précise du sol | 9 |
| | 3.2 | Infrastructure de communication | 10 |
| | 3.3 | Transport de fluides et d'énergie | 10 |
| | 3.4 | Maillage écologique | 10 |
| 4 | OPTIONS URBANISTIQUES | | 11 |
| | 4.1 | Règles à propos des constructions | 11 |
| | 4.2 | Aménagement des espaces publics | 11 |

# 1 CHOIX DES AFFECTATIONS




## 1.1 Aperçu des sites d'urbanisation anciens de la commune

L'habitat traditionnel de la ville de Wavre se développe le long de l'axe constitué par la Dyle et deux voies de communication qui se croisent au centre, c'est-à-dire l'axe Bruxelles-Namur et l'axe Nivelles-Louvain.

Le fond de la vallée ne permettait pas, jusqu'il y a peu, la construction de logements. La qualité du sol y est médiocre. C'est ainsi qu'on observe que les rives de la Dyle sont essentiellement occupées par des prés. Le pré des Querelles en amont était distant de 800 mètres de l'Hôtel de Ville. Pour l'aval, le logement s'est étendu jusqu'à la chaussée de Bruxelles à Namur, entre cette chaussée et l'église de Basse-Wavre, le logement est rare et de faible densité.

Les versants de la vallée se sont progressivement couverts de constructions. Sur le versant Sud-Est, les quartiers populaires de la rue Ste-Reine et de la rue de Namur constituent un noyau d'habitats. Le versant Nord-Ouest s'est développé autour de la rue Ste-Anne et de la place de la Loriette.

Lorsque la pression démographique s'est fait sentir, le fond de la vallée ne répondait pas aux besoins d'expansion de la ville, c'est donc tout naturellement vers les coteaux que les habitants se sont tournés pour réaliser leur projet de construction.

La chaussée de Louvain s'étant déjà fort développée dans l'entre-deux guerres jusqu'à Basse Wavre, c'est au départ de cette chaussée traversée par le ruisseau du Godru que l'extension a débuté. C'est ainsi que la portion de vallée comprise entre la chaussée de Louvain et la chaussée de Huy s'est progressivement construite.

## 1.2 Développements urbanistiques récents

*Site Est*

La ville de Wavre a connu une croissance démographique importante ces 30 dernières années. Cette croissance a nécessité une augmentation considérable du nombre de logements sur le territoire de la commune. De nombreux lotissements se sont créés au delà du centre historique de la ville.

Pour assurer l'extension, les regards se sont portés sur les plateaux dominant la vallée. C'est le plateau de Cheremont à l'Est qui fut choisit initialement pour assurer l'espace nécessaire. L'urbanisation de ce plateau a débuté par de petits lotissements à proximité de la chaussée de Huy pour se terminer actuellement par le vaste aménagement des 4 Sapins.

Actuellement, l'espace compris entre la chaussée de Louvain, la chaussée de Namur, la chaussée de Huy et la RN25 est totalement urbanisé. Cette urbanisation est pratiquement

exclusivement composée d'un habitat pavillonnaire. La promotion de cette urbanisation est exclusivement d'origine privée.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

*Site Nord*

Parallèlement à l'évolution développée ci-dessus, la rive Nord de la vallée a subi une évolution plus lente et d'un autre type.

Ce versant était essentiellement urbanisé comme nous l'avons vu ci-dessus autour de la rue Ste Anne, et pour le fond de la vallée vers Basse-Wavre, autour de la chaussée de l'Herbatte et de la rue du Tilleul.

Pour faire le pendant à l'urbanisation pavillonnaire et d'un statut social moyen, voir élevé, les autorités communales ont développé, pendant cette même période, une promotion de l'habitat social dans l'axe de la vallée du Ry. Remarquons que l'axe de la vallée est le pendant de l'axe de la vallée du Godru.

Cette promotion de l'habitat social s'est traduite par l'urbanisation au départ des prairies humides de fonds de vallées du quartier de l'Orangerie. Ce quartier naissait dans la continuité urbanistique, d'une part de l'habitat traditionnel de la chaussée de l'Herbatte et de l'urbanisation très ancienne de la colline de Stadt. Rappelons que c'est sur le versant de cette colline que se situe la Villa Romaine.

Un phénomène important est à noter également ; la vallée du Ry est dominée par le château de la Bawette qui constitue une grande propriété foncière et donc un frein au morcellement et à l'urbanisation.

Afin de poursuivre l'urbanisation de la vallée du Ry, les autorités communales de l'époque ont créé le plan particulier d'aménagement du parc des Saules, ce plan prévoyait la réalisation d'une vingtaine d'immeubles à logements multiples. Le parc des Saules s'étend au départ de l'Orangerie vers la chaussée de Bruxelles, et est limité dans sa partie Nord par le versant assez abrupt de la colline de Stadt, et dans sa partie Sud, par l'habitat linéaire de la Chaussée de Bruxelles.

Il est à remarquer que la ville ne s'est jamais étendue en amont de la vallée, et que jusqu'à la construction de la E411, la place Alphonse Bosch s'ouvrait vers des prés, et les décanteurs de la sucrerie.

Encore aujourd'hui, il n'y a pratiquement pas d'habitat dans cette vallée entre Wavre et Ottignies, si ce n'est les quartiers à mi-coteaux construits sur les deux rives des anciens villages de Bierges et Limal.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction générale du Territoire, du Logement et du Patrimoine

## 1.3 Choix des affectations du site

*Habitat multifamilial élevé*

Ce bref historique du développement urbain de la ville de Wavre nous amène à éclairer les raisons qui ont poussé les autorités communales à envisager l'urbanisation du plateau Nord dominant la ville, appelé Champ Sainte-Anne et qui constitue le versant Sud de la vallée du Ry.

Il est difficile de comprendre les motivations du développement urbanistique sans s'imprégner du relief et de la configuration des lieux.

La vallée du Ry, comme on l'a vue, a été urbanisée jusqu'à la chaussée de Bruxelles. Une petite partie de cette vallée est occupée par le domaine de la Bawette, elle se poursuit en arc-de-cercle vers le Sud par une zone humide située sur le côté opposé de la chaussée de Bruxelles, et se poursuit enfin jusqu'au plateau occupé actuellement par l'école du Verseau.

Dans sa partie haute, cette vallée est dominée au Nord par un vaste plateau occupé par la zone industrielle Nord, et sur le versant Sud, par le petit plateau du Champ Sainte-Anne.

Ce dernier se termine par une zone boisée, le bois Ste-Anne et le bois de Beumont. Cette zone boisée forme une crête entre la vallée du Ry et la vallée du ruisseau de la Sucrerie.

Le site du Champ-Ste-Anne est resté relativement éloigné de toute urbanisation, en raison de l'affectation que les propriétaires des lieux voulaient poursuivre. Citons cependant qu'un premier lotissement appelé le Clos du Relais a vu le jour au début des années 70.

Le site est actuellement proposé à l'urbanisation et les autorités communales ont manifesté un intérêt pour l'aménagement de ces lieux en raison de sa situation exceptionnelle. En effet, le site est très proche du centre ville, de la gare de chemin de fer et de la gare des bus. Il est également contigu à la zone industrielle Nord qui est en pleine extension, et enfin, le site est en liaison directe avec la E411, sans nécessiter la traversée d'autres zones urbanisées.

Le site est naturellement destiné à recueillir de l'habitat. Le plateau est relativement plan, les versants généralement boisés peuvent former une zone verte protégeant ainsi la vallée du Ry et au-delà, séparant cet habitat de la zone industrielle.

Par les voies existantes, tant piétonnes qu'automobiles, le site permet une liaison en quelques minutes avec les points d'arrêt des transports en commun et les commerces et services du centre ville.

En acceptant le principe de l'urbanisation du Champ Sainte-Anne, il est logique de poursuivre également la voie tracée durant les décennies précédentes, à savoir, affecter cette partie du territoire communal à l'habitat social et moyen. C'est ainsi qu'il devient naturel de poursuivre au-delà de la chaussée de Bruxelles le type d'habitat rencontré au Parc des Saules. Il convient d'affecter la partie jouxtant la chaussée de Bruxelles à l'habitat multifa-

milial élevé.
La proximité de la tour des " Verts Horizons" est, pour autant que de besoin, une justification complémentaire.

Le multifamilial élevé vient donc tout naturellement dans le prolongement du parc des Saules, dans une zone à mi-pente, évitant ainsi la déstructuration visuelle que risque de constituer un habitat élevé implanté en sommet.

*Habitat unifamilial bas*

La partie plus élevée du versant et le plateau doivent naturellement être réservés à un habitat unifamilial de faible gabarit afin de ne pas déstructurer le paysage et éviter de réaliser à des altitudes supérieures à 100 m, des immeubles dont le point culminant serait visible jusqu'au village de Gottechain à 10 km du site.

C'est en harmonie avec le relief naturel des lieux que les affectations des différentes zones s'écrivent sur le plan.

Le plateau déjà urbanisé faiblement par de l'habitat unifamilial est maintenu dans cette affectation, tout en préservant les lignes directrices des choix sociologiques.

*Zones vertes*

La partie du site donnant au Nord vers la vallée du Ry, doit rester affectée à la zone verte afin de protéger cette vallée qui s'étend le long du chemin de Bierges et qui a un aspect champêtre évident.

Ce fond de vallée constitue une zone humide à préserver absolument.

## 2 PROGRAMMATION DES AFFECTATIONS

Les options générales sont définies en fonction des choix politiques historiques et de la topographie des lieux. Il convient maintenant de préciser les affectations sur le site et de les traduire par un zonage.

Les grandes options de l'affectation du site doivent avoir comme conséquence un développement harmonieux du logement destiné à des revenus moyens ou modestes qui ne trouvent plus d'autre site disponible sur le territoire de la commune.

La proximité des services et des commerces ainsi que des moyens de transport en commun évite aux futurs habitants la contrainte d'une double motorisation. Cette proximité aura, néanmoins, un impact sur le flux de circulation entre le centre et le versant Nord de la ville.

## 2.1 La circulation

*Axe principal*

Avant d'aborder le zonage de l'habitat il convient de préciser le tracé des axes de circulation. Le relief ne permet pas n'importe quel découpage et les éléments structurant l'environnement immédiat sont à des altitudes parfois fort différentes.

La position des deux voiries principales bordant le site, c'est-à-dire la chaussée de Bruxelles et l'avenue Lepage invite tout naturellement à créer un axe principal rejoignant l'une à l'autre. La différence de niveau entre ces deux voiries est importante. L'avenue Lepage culmine au sommet du plateau, la chaussée de Bruxelles est en fond de vallée.

Le parcourt de l'axe de liaison doit rechercher la pente la plus faible tout en préservant l'aspect dissuasif afin d'éviter une circulation de transit intempestive. Fort heureusement, ces deux voiries principales drainent le trafic d'un même point à un autre même point. Il n'y a aucun risque de voir l'axe principal du site se transformer en raccourci pour rejoindre un lieu à un autre.

Toute la circulation de la chaussée de Bruxelles allant du Nord vers le Sud n'a aucun intérêt à rejoindre l'avenue Lepage qui a son point d'aboutissement au pied de cette même chaussée de Bruxelles. A fortiori, la circulation allant du Sud vers le Nord n'y voit aucun intérêt également.

Il en est de même pour la circulation en provenance de Champles et se dirigeant vers la ville par la rue Ste-Anne et l'avenue Lepage. Il n'existe aucun intérêt de quitter l'avenue Lepage pour se retrouver sur la chaussée de Bruxelles, inversement, la circulation quittant la ville par l'avenue Lepage et se dirigeant vers Champles ne trouvera aucune justification à abandonner cette orientation en traversant le site pour se retrouver chaussée de Bruxelles.

*Axes secondaires*

Au départ de l'axe principal, des voiries à circulation locale seront distribuées. Ces voiries ne devront être empruntées que par des véhicules appartenant aux habitants riverains. Chaque desserte locale sera l'axe d'un îlot greffé sur l'axe principal. Les voiries de dessertes seront conçues pour encourager les véhicules à se déplacer lentement et les habitations disposeront de stationnements sur le domaine privé afin d'éviter l'encombrement de l'espace public.




## 2.2 Le logement

Le logement est la destination principale retenue.

*Habitat multifamilial élevé*

Le versant retenu pour l'implantation de la zone d'habitat multifamilial élevé est traversé par l'axe principal de circulation. La zone d'implantation se développera le long de cet axe et se poursuivra à front de la chaussée pour rejoindre la tour existante et en face le Parc des Saules. Le gabarit de ces constructions doit être limité et la hauteur sous corniche décroître au prorata de l'élévation du terrain.

*Habitat unifamilial bas*

Cet habitat doit se subdiviser en deux ordres, l'ordre continu et l'ordre semi continu.

L'ordre continu sera situé autour des noyaux denses qui structureront l'axe principal. Un espace public élargit y sera aménagé afin de créer des points de rencontre des habitants.

L'ordre semi continu sera réservé à la ceinture périmétrique développée au départ de l'axe principal par les voiries de dessertes.

## 2.3 L'équipement et les services

La situation géographique du site est très proche du centre de la ville, de ses services et de ses équipements. L'athénée Maurice Carême est implantée à 200 mètres du périmètre du site. Le site n'a donc aucune vocation en équipements et services à la collectivité. Le principal besoin qui devra être rencontré se situe essentiellement au niveau des crèches. Il est probable que l'apport d'une population jeune nécessitera la création de garderies . Il faudra donc prévoir cette possibilité.

Certains locaux à vocation communautaire doivent également pouvoir être réalisés, en des lieux centraux, il faudra veiller à permettre la réalisation d'équipements publics et communautaires dans les zones situées autour des différents noyaux structurant le site.

Par sa localisation très proche du centre commercial, le site ne nécessitera pas l'implantation de commerce de proximité. La zone de chalandise est beaucoup trop limitée pour permettre la survie économique de ces commerces.

## 2.4 Les espaces verts publics et privés

L'analyse du relief et les options retenues montre que le cinquième du site environ sera affecté aux espaces verts et aux parcs publics.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

*Chemins piétons*

Pour permettre au public d'accéder et de jouir de ces espaces il est nécessaire de développer un réseau piétonnier qui renforce les sentiers et chemins déjà existants sur le site.

Deux sentiers communaux traversent le site dans la direction Sud-Est. Le sentier n°58 part au débouché de la rue Sainte-Anne et longe le Bois, actuellement Parc communal, pour rejoindre le chemin de Bierges. Un autre sentier, portant le n°70, suit approximativement la même direction. Il quitte l'avenue Lepage et traverse le plateau pour descendre vers le hameau du Ry. Le projet doit veiller à maintenir ces deux circulations.

Un talweg descendant du Parc communal vers le Ry sera aménagé en zone verte, il convient d'y développer un réseau piéton. Ce réseau créera une circulation entièrement en zone verte entre le Parc communal et fond de vallée avec au-delà une remontée possible par le chemin de Bierges pour reprendre le sentier n°58. Une autre liaison est possible avec le sentier 70 et un retour sur le plateau.

Enfin une liaison devra être organisée entre le Parc communal et le quartier du Parc des Saules.

Cet ensemble de nouveaux chemins piétons a pour but de mettre les futurs habitants en liaison avec le Parc communal et la zone agricole située à l'arrière du Parc. Il permet également, par le hameau du Ry, de rejoindre les chemins et sentiers publics qui traversent le Golf de la Bawette situé au Nord du site.

Ce réseau assurera non seulement le maintient des circulations existantes mais créera également de nouveaux liens entre les anciens quartiers.

*Espaces publics et verts*

Le site est bordé par le bois Ste-Anne qui est devenu, depuis peu, un parc communal à vocation sportive contenant une piste de santé et des pistes de jogging.

Dans le prolongement du bois Ste Anne, à l'intérieur du périmètre à étudier, sur le versant de la vallée du Ry, une zone boisée appelée le bois des Coqs prolonge la couronne verte du lieu.

Pour réaliser une différenciation entre la future zone d'habitat et la vallée champêtre du Ry, il convient, non seulement de maintenir la zone boisée, mais de l'étendre afin de lui donner plus de profondeur.

D'autre part, deux petits vallons descendent vers le Ry, ces vallons sont essentiellement occupés par des pâturages, comme dans la vallée, il convient également, toujours dans ce même esprit, de maintenir ces pâturages en l'état, et permettre le maintien de l'aspect champêtre existant.




Le statut de ces zones sera public ou privé en fonction de leur situation juridique, mais l'essentiel est de préserver l'aspect bucolique de ces deux petits vallons.

# 3 OPTIONS PLANOLOGIQUES

## 3.1 Destination précise du sol

La disposition de l'habitat sur le plan doit être guidée par certaines règles générales qui président à l'ensemble de l'urbanisation.

Un premier principe sera de privilégier la convivialité entre habitants. Lorsque l'espace le permet, la préférence sera donnée à une implantation proche d'une voie locale, plutôt que d'épandre l'habitat le long de l'axe principal.

Le site sera avant tout un lieu de vie. Cette option sera renforcée par la configuration des lieux. La couronne boisée qui ceinture le site ne permet pas de tourner l'habitat vers l'ouest. Le Bois Sainte Anne entièrement clôturé, est dédié aux sportifs et interdit aux chiens. Pour préserver ce caractère, il ne convient donc pas d'y mélanger les genres. Par contre l'aménagement du sentier le long de ce bois devra maintenir possible le flux des utilisateurs actuels et le renforcer par celui des nouveaux occupants.

La façade nord du site s'ouvre sur le Golf et le domaine de la Bawette. Les logements multiples étagés sur le coteau jouiront de cette vue. Par contre, les usagés de la chaussée circulant vers le nord ne percevront que la "porte d'entrée" du site. En sens inverse, l'enfilade des bâtiments étagés se découvrira.

Le plan reprendra avec précision les différentes options élaborées. Chaque type d'habitat sera localisé, les zones de bâtisse définies. Les zones secondaires devront également être appréciées en fonction des principes définis. L'accent sera toujours mis sur la convivialité, les éléments qui risqueraient d'isoler l'habitant seront proscrits. Il faudra veiller à disposer les habitations le plus proche possible de la voirie, elles se feront face pour créer des liens humains, trop souvent absents dans les urbanisations récentes.

Des points marquants rythmeront la distribution de l'habitat. Un noyau plus dense sera créé en plusieurs endroits. Ces noyaux se développeront autour d'un espace public plus large où la circulation automobile sera encore plus lente que dans les autres lieux. Ces endroits seront marqués par un habitat en ordre fermé, tout en restant relativement bas afin d'éviter une trop grande disparité entre les constructions proches.

## 3.2 Infrastructure de communication

GOUVERNEMENT DE LA REGION WALLONNE
Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

L'infrastructure de communication s'articule autour d'un axe principal joignant l'avenue Lepage à la chaussée de Bruxelles. Sur cet axe principal se greffent des dessertes locales maillées entre elles et répartissant l'accès sur l'ensemble du plateau sans descendre dans les vallons. Pour améliorer la fluidité du trafic local dans ces zones, une sortie supplémentaire sera aménagée dans l'angle sud-ouest du site et débouchant sur l'avenue Henri Lepage.

L'assiette de la voire principale sera large mais l'espace sera partagé équitablement entre circulation motorisée et non motorisée. La largeur de l'assiette devra permettre de verdurer les lieux.

L'assiette de la voire secondaire sera un vecteur de convivialité en évitant d'utiliser des matériaux trop différenciés formant des limites psychologiques.

Les noeuds de liaison entre les deux niveaux seront toujours marqués physiquement par l'usage de matériaux différents incitant l'usager motorisé ou non à aborder ces lieux avec prudence et respect des autres usagers.

## 3.3 Transport de fluides et d'énergie

Cette zone d'habitat doit être alimentée en eau, gaz et électricité par un nouveau réseau à créer au départ des points d'alimentations existants. Un réservoir d'eau existe en bordure du site, il servira à l'aide de surpresseurs à alimenter l'ensemble en eau potable. Le réseau d'électricité haute tension parcourt l'avenue Lepage et la chaussée de Bruxelles. Un maillage de cabines de transformation devra être réalisé et intégré dans l'habitat en ordre fermé réparti sur le site.

Le réseau de distribution de gaz existant sera prolongé et maillé, il en va de même pour les fibres et câbles de télécommunication.

## 3.4 Maillage écologique

La préservation des zones herbagères existantes et l'affectation de zones vertes en versants de vallée permettra de maintenir le maillage écologique existant entre le bois Ste Anne et le domaine de la Bawette actuellement aménagé en golf. Aucun élément vert du site n'est appelé à disparaître. Au contraire, toutes ces zones seront renforcées et verront leur statut juridiquement fixé, ce qui assurera une sérénité du maillage écologique existant.




# 4 OPTIONS URBANISTIQUES

## 4.1 Règles à propos des constructions

Chaque zone d'affectation fera l'objet de prescriptions urbanistiques précises. Ces règles seront établies simultanément à l'élaboration du dessin.

## 4.2 Aménagement des espaces publics

Les espaces publics feront également l'objet de prescriptions urbanistiques précises afin de fixer dès le départ leur aménagement dans le cadre harmonieux du projet global.

Les espaces publics proches des logements seront régis dans un souci de promouvoir l'esprit convivial.

Les espaces publics verts devront par contre être des lieux ou l'isolement et le ressourcement sont possibles. A cette fin, le projet évitera de faire "donner" l'habitat sur ces lieux.

Prescriptions urbanistiques à annexer
à l'arrêté ministériel du 31.07.03

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

Pour copie conforme,

N. Smoes.

Nathalie SMOES, Attachée

# ABANT WALLON

# : WAVRE

# Plan Communal d'Aménagement du Champ Sainte Anne

# Precriptions urbanistiques

Approuvé provisoirement par le Conseil communal
en séance du 20/03/2001

Le Secrétaire communal, ff — Le Bourgmestre,

Patricia ROBERT — Charles AUBECQ

Approuvé définitivement par le Conseil communal
en séance du 26/03/2002

Le Secrétaire communal, — Le Bourgmestre,

Beatrice BACCAERT — Charles AUBECQ

*Bureau d'Etudes:* **Raymond PIERRE** *Géomètre Expert-Immobilier*
*rue de Roussart, 124 à Waterloo*

*en association avec*

**Jean-Louis BRONE** *Géomètre Expert-Immobilier*
*rue de l'Ermitage, 1 à Wavre*

*Dressé le 17 janvier 2001*

# PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

## 1 LIMINAIRE

### 1.1 Définition des zones du plan

Le plan est constitué de zones ainsi que des lotissements existants.

1.1.1 Les zones sont définies :

par un périmètre et des surcharges graphiques

par une affectation unique portant un numéro

1.1.2 Les lotissements figurant au plan de destination sont les deux lotissements mentionnés au plan de situation existante de droit et dont les prescriptions existantes restent d'application.

1.2 Périmètre des zones

La définition graphique du périmètre des zones du plan figure à l'article 3.1

1.3 Prescriptions générales communes à toutes les zones

1.3.1 Dans toutes les zones du plan, les bâtiments existants dont les caractéristiques dérogent au plan de destination ou aux prescriptions écrites ou aux deux, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction sous réserve que :

- le volume transformé ou agrandi s'intègre à l'environnement et reste conforme aux caractéristiques générales de la zone ;
- le volume reconstruit respecte les prescriptions architecturales de la zone dans laquelle il est situé.

1.3.2 Toutes les mesures de longueur (retrait d'alignement, profondeur de bâtisse,...) ou de surface (superficie au sol bâtie, taux d'occupation du sol,...) indiquées au plan ou mentionnée dans les prescriptions écrites sont calculées par rapport au nu extérieur des maçonneries concernées.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

# 2 LES ZONES DU PLAN

## 2.1 Les zones de résidence

légende du plan : 10

Quelle que soit la zone considérée, les parties de zones non bâties sont affectées en zone de recul.

### 2.1.1 Zone de constructions résidentielles en ordre ouvert

légende du plan : 10.1.1

#### 2.1.1.1 Destination

Zone de bâtisse accueillant des maisons unifamiliales jointives ou non jointives. Ces maisons sont constituées d'un seul volume principal et de volumes secondaires éventuels. Par logement, il est autorisé l'établissement de locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale.

#### 2.1.1.2 Implantation

*Volume principal* :

Les deux tiers, au moins, de la façade est implantée sur le front de bâtisse. Dans les zones situées avenue Lepage, la façade principale peut être implantée en retrait du front de bâtisse pour autant que les deux tiers au moins restent parallèle à celui-ci. La profondeur maximale de la construction est de 12m. Le rapport façade/pignon est supérieur à 1,2.

*Volume secondaire* :

Ces volumes se développent, soit sur un pignon avec un recul de 2m minimum par rapport au front de bâtisse, soit sur la façade arrière. La profondeur maximum de la construction est de 6m, sans toutefois pouvoir s'étendre en dehors de la zone de bâtisse dont la profondeur est limitée à 15m. La zone de recul latéral par rapport aux limites est de 3m minimum.

*Volume annexe* :

Il n'est autorisé qu'un seul volume annexe par parcelle. Ce volume est implanté obligatoirement sur le front de bâtisse et sur une limite parcellaire. La surface au sol ne peut dépasser 40m².

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

La marche de recul latéral pour tout volume non mitoyen est de 3 m minimum.

2.1.1.3 Gabarit et toitures

Le volume principal comprend un rez-de-chaussée et un étage qui peut être partiellement ou totalement engagé dans la toiture.

Le niveau des corniches est compris entre 3,5 mètres minimum et 5 mètres maximum, au-dessus du niveau de référence. Le niveau de référence est le niveau du trottoir pris au centre de la façade de chaque parcelle à bâtir.

La hauteur des faîtes mesurée à partir du niveau de la gouttière est inférieure ou égale à la hauteur des corniches.

Le volume principal a une toiture à deux versants de même longueur. Les volumes secondaires et annexes ont une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. La pente est toujours comprise entre 30° et 45°.

Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et qu'elles servent d'articulation entre différents volumes.

Le débordement de la toiture sur les façades est limité à 20cm, il est interdit sur les pignons.

2.1.1.4 Matériaux

Les élévations sont exécutées en briques de parement rugueuses de tons rouges ou rouge-brun

Les couvertures de toitures et de lucarnes sont exécutées :

- soit en ardoises naturelles ou artificielles de teinte similaire à l'ardoise naturelle
- soit en tuiles en terre cuite de teinte gris foncé, brune ou brun-rouge

L'usage de cuivre ou de zinc pré patiné peut être autorisé pour la couverture de lucarnes de forme courbe. Des éléments de verrerie ou des panneaux capteurs solaires peuvent être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

La couverture des volumes secondaires à destination de vérandas est constituée de vitrage transparent. L'armature de ce type de couverture est réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

2.1.1.5 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies est caractérisé par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies. Les baies et ouvertures d'une même façade sont de préférence alignées horizontalement et verticalement de manière à structurer l'élévation.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traités pour l'ensemble de la façade suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Les menuiseries d'aspect métallique et les vitrages teintés ne sont pas autorisés. Les parois non vitrées des vérandas sont constituées de maçonneries similaires à celles du volume auquel elles sont accolées.

2.1.1.6 Clôtures

Dans la zone de bâtisse un mur oeillère de 2,20m de hauteur est réalisé en maçonnerie de briques identique à celle des volumes de bâtiments ;

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

## 2.1.2 Zone de construction résidentielles en ordre semi-continu

légende du plan 10.1.2

### 2.1.2.1 Destination

Zone de bâtisse accueillant des maisons unifamiliales caractérisées par une alternance d'habitations jointives et non jointives. Ces maisons sont constituées d'un seul volume principal et de volumes secondaires et annexes éventuels.

Dans cette zone, chaque logement disposera au moins d'un garage pour un véhicule.

Cette zone peut également accueillir des constructions destinées à l'équipement public et communautaire

### 2.1.2.2 Implantation

Si les maisons sont jointives à une ou deux constructions voisines, elle le sont par un pignon du volume principal ou du volume secondaire. Si les maisons ne sont pas jointives, la réalisation d'un volume annexe mitoyen est obligatoire.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est de 3m au minimum. Lorsqu'un mur pignon du volume principal est implanté en limite latérale, le volume principal contigu doit obligatoirement être mitoyen.

Tous les volumes s'adaptent au relief.

*Volume principal* :

La profondeur maximale du volume principal est de 12m. Le rapport façade/pignon est supérieur à (1) un. Les murs gouttereaux sont obligatoirement implantés sur le font de bâtisse. Lorsqu'une porte de garage est comprise dans ces murs, un retrait de 6 m par rapport à l'alignement est imposé. Un décrochement dans le mur gouttereau est alors autorisé uniquement sur la largeur du garage.

Le front de bâtisse sur alignement accueille uniquement un mur pignon. Ce mur ne peut contenir une porte de garage.

Le sens des faîtes indiqué au plan doit être respecté.

*Volume secondaire* :

Ces volumes se développent, soit sur un mur pignon avec un recul de 2m minimum par rapport au front de bâtisse obligatoire, soit sur le mur gouttereau arrière. La profondeur maximum de la construction est de 6m, sans toutefois pouvoir s'étendre en dehors de la zone de bâtisse dont la profondeur est limitée à 15m.

*Volume annexe :*

Il n'est autorisé qu'un seul volume annexe par parcelle dont la surface au sol ne peut dépasser 40m². Ce volume est implanté obligatoirement sur le front de bâtisse et sur une limite parcellaire.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement, de l'Energie et du Patrimoine

2.1.2.3 Gabarit et toitures

Le volume principal comprend un rez-de-chaussée et un étage qui peut être partiellement engagé dans la toiture.

Le niveau des corniches est compris entre 4,5 mètres minimum et 6 mètres maximum mesuré au-dessus du niveau de référence. Le niveau de référence est le niveau du trottoir pris au centre de la façade de chaque parcelle à bâtir.

La hauteur maximale du faîte, mesurée par rapport au niveau de référence est inférieure à 12 mètres. La différence de niveau entre deux corniches ou deux faîtes contigus ne peut excéder 1,5 mètres.

Le volume principal a une toiture à deux versants de même longueur. Les volumes secondaires et annexes ont une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. La pente est toujours comprise entre 30° et 45°. Les volumes contigus adopte la même pente.

Les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient de petites dimensions et qu'elles servent d'articulation entre différents volumes.

Un traitement d'angle particulier de la toiture est autorisé pour les bâtiments situés à l'angle des alignements.

Le débordement de la toiture sur les façades est limité à 20cm, il est interdit sur les pignons.

2.1.2.4 Matériaux

Les élévations sont exécutées en briques de parement rugueuses de tons rouges ou rouge-brun

Les couvertures de toitures et de lucarnes sont exécutées :

- soit en ardoises naturelles ou artificielles de teinte similaire à l'ardoise naturelle
- soit en tuiles en terre cuite de teinte gris foncé, brune ou brun-rouge

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

L'usage de cuivre ou de zinc pré patiné peut être autorisé pour la couverture de lucarnes de forme courbe. Des éléments de verrerie ou des panneaux capteurs solaires peuvent être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.

La couverture des volumes secondaires à destination de vérandas est constituée de vitrage transparent. L'armature de ce type de couverture est réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

2.1.2.5 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies est caractérisé par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies.

Les baies et ouvertures d'une même façade sont de préférence alignées horizontalement et verticalement de manière à structurer l'élévation.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traités pour l'ensemble de la façade suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Les menuiseries d'aspect métallique et les vitrages teintés ne sont pas autorisés. Les parois non vitrées des vérandas sont constituées de maçonneries similaires à celles du volume auquel elles sont accolées.

2.1.2.6 Clôtures

Dans la zone de bâtisse un mur oeillère de 2,20m de hauteur est réalisé en maçonnerie de briques identique à celle des volumes de bâtiments.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

## 2.1.3 Zone de constructions résidentielles en ordre continu bas

légende du plan 10.1.3.1

### 2.1.3.1 Destination

Zone de bâtisse accueillant essentiellement des maisons unifamiliales caractérisées par des groupes de constructions jointives. De l'habitat collectif peut également y être érigé Dans cette zone, chaque logement disposera au moins d'un garage pour un véhicule. Cette zone peut également accueillir des constructions destinées à l'équipement public et communautaire ainsi que des locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale ou des locaux affectés au petit commerce.

### 2.1.3.2 Implantation

Les volumes principaux sont implantés entre murs mitoyens.

*Volume principal* :

Les murs gouttereaux sont obligatoirement implantés sur le font de bâtisse. La profondeur maximale du volume principal est de 12m. Le rapport façade/pignon est inférieur à (1) un.

Le front de bâtisse sur alignement accueille uniquement un mur pignon. Ce mur ne peut contenir une porte de garage.

Le sens des faîtes indiqué au plan doit être respecté.

*Volume secondaire* :

Ces volumes se développent uniquement sur le mur gouttereau arrière. La profondeur maximum de la construction est de 6m, sans toutefois pouvoir s'étendre en dehors de la zone de bâtisse dont la profondeur est limitée à 15m.

### 2.1.3.3 Gabarit et toitures

Le volume principal comprend un rez-de-chaussée et un étage. Un deuxième étage peut être partiellement ou totalement engagé dans la toiture.

Le niveau des corniches est compris entre 5,5 mètres minimum et 8 mètres maximum mesuré au-dessus du niveau de référence. Le niveau de référence est le niveau du trottoir pris au centre de la façade de chaque parcelle à bâtir.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

La hauteur maximale du faîte, mesurée par rapport au niveau de référence est inférieure à 13 mètres. La différence de niveau entre deux corniches ou deux faîtes contigus ne pourra excéder 1,5 mètres.

Le volume principal a une toiture à deux versants de même longueur. Le volume secondaire a une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison. La pente est toujours comprise entre 30° et 45°. Le même degré d'inclinaison est adopté pour un ensemble de volumes contigus. Un traitement d'angle particulier de la toiture est autorisé pour les bâtiments situés à l'angle des alignements. Le débordement de la toiture sur les façades est limité à 20cm.

Les toitures plates sont autorisées sur un volume secondaire ayant une profondeur de 3,5m maximum.

2.1.3.4 Matériaux

Les élévations sont exécutées en briques de parement rugueuses de tons rouges ou rouge-brun.

Les couvertures de toitures et de lucarnes sont exécutées :

- soit en ardoises naturelles ou artificielles de teinte similaire à l'ardoise naturelle
- soit en tuiles en terre cuite de teinte gris foncé, brune ou brun-rouge

L'usage de cuivre ou de zinc pré patiné peut être autorisé pour la couverture de lucarnes de forme courbe. Des éléments de verrerie ou des panneaux capteurs solaires peuvent être incorporés pour autant qu'ils se situent dans le plan de la toiture et que les armatures soient réalisées dans un ton foncé.

La couverture des volumes secondaires à destination de vérandas est constituée de vitrage transparent. L'armature de ce type de couverture est réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

Une homogénéité est recherchée entre habitations d'un même groupe.

2.1.3.5 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies est caractérisé par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies.

Les baies et ouvertures d'une même façade sont de préférence alignées horizontalement et verticalement de manière à structurer l'élévation.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traités pour l'ensemble de la façade suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.
Les menuiseries d'aspect métallique et les vitrages teintés ne sont pas autorisés. Les parois non vitrées des vérandas sont constituées de maçonneries similaires à celles du volume auquel elles sont accolées.

#### 2.1.3.6 Clôtures

Dans la zone de bâtisse un mur oeillère de 2,20m de hauteur est réalisé en maçonnerie de briques identique à celle des volumes de bâtiments.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire du Logement et du Patrimoine

## 2.1.4 Zone de construction résidentielle en ordre continu élevé

légende du plan : 10.1.3.2

### 2.1.4.1 Destination

Zone de bâtisse accueillant de l'habitat collectif jointif.

Cette zone peut également accueillir des constructions destinées à l'équipement public et communautaire

### 2.1.4.2 Implantation

Les volumes principaux sont implantés sur le front de bâtisse obligatoire. Toutefois, des décrochements en retrait du front de maximum 2 mètres sont autorisés pour autant qu'ils ne dépassent pas un total de 40% de la façade. La profondeur maximale des constructions est de 18m.

Les garages extérieurs sont implantés dans la zone prévue au plan. La profondeur maximale des constructions est de 5 m.

### 2.1.4.3 Gabarit et toiture

Elles comprendront un rez-de-chaussée et trois ou quatre étages. Le dernier étage est partiellement ou totalement engagé dans la toiture.

Le niveau des corniches est compris entre 11 mètres minimum et 12,5 mètres maximum mesuré au-dessus du niveau du trottoir pris au centre de la façade de chaque tranche de 12 mètres de largeur de la parcelle à bâtir.

La différence de niveau entre deux corniches contiguës ne peut excéder 2,5 mètres.

Le volume principal a une toiture à deux versants de même longueur et dont la pente est de 35° à 40°. Un traitement d'angle particulier de la toiture est autorisé pour les bâtiments situés à l'angle des alignements. Le débordement de la toiture sur les façades est limité à 20cm.

Le volume des garages a une toiture à deux versants de même longueur et dont la pente est de 30° à 35°. Le débordement de la toiture sur les façades est limité à 20cm. La différence de niveau entre deux corniches contiguës ne peut excéder 1 mètre.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

2.1.4.4 Matériaux

Les élévations sont exécutées en briques de parement rugueuses de tons rouges ou rouge-brun. Une homogénéité est recherche pour l'ensemble de la zone.

Les couvertures de toitures et de lucarnes sont exécutées :

- soit en ardoises naturelles ou artificielles de teinte similaire à l'ardoise naturelle
- soit en tuiles en terre cuite de teinte gris foncé, brune ou brun-rouge

L'usage de cuivre ou de zinc pré patiné peut être autorisé pour la couverture de lucarnes de forme courbe.

2.1.4.5 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies est caractérisé par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

Les baies et ouvertures d'une même façade sont de préférence alignées horizontalement et verticalement de manière à structurer l'élévation.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traités pour l'ensemble de la façade suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Les menuiseries d'aspect métallique et les vitrages teintés ne sont pas autorisés.

2.1.4.6 Garages

Quarante pour-cent au moins des logements doivent disposer d'un emplacement de stationnement en sous-sol. Dix pour-cent au moins des logements doivent disposer d'un garage extérieur individuel

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

2.1.5 **Zone de cours et de jardins** légende du plan : 10.2

2.1.5.1 Destination

Zone destinée à l'aménagement de cours, terrasses, et jardins. Les constructions d'agrément peuvent y être implantées conformément aux disposition prévues pour la zone. Le stationnement et la circulation de véhicules ne sont pas admis.

2.1.5.2 Prescriptions particulières

Les zones de cours et de jardins situées à l'arrière des constructions sont réservées principalement aux plantations et à l'engazonnement. Aucune modification du relief du sol n'y est autorisée sauf celle découlant des dispositions ci-après.

Les aménagements suivants y sont autorisés à condition de ne pas nécessiter de modification sensible du relief du sol :

- la construction de terrasses, bacs à plantations et pièces d'eau ornementales d'une superficie de maximum 25m²
- une piscine à air libre ne dépassant pas de plus de 50cm le niveau du sol existant.

2.1.5.3 Clôtures

Toutes les limites entre propriétés privées et zones publiques doivent être clôturées.
Les limites entre propriétés privées peuvent être clôturées.

Les cours et jardins jouxtant les zones publiques sont clôturés par des :

- haies basses ou libres, éventuellement complétées d'un treillis de teinte sombre
- murs ou murets dont la maçonnerie de briques est identique à celle des volumes de bâtiments ;

La limite entre deux propriétés privées est clôturée par des haies basses ou libres, éventuellement complétées d'un treillis de teinte sombre. Toute forme de clôture ne dépassera pas une hauteur de 1,60 mètres.

2.1.5.4 Constructions d'agrément

Par constructions d'agrément, on entend les constructions non habitables suivantes : les serres, pergolas, auvents, cabanes, abris de jardin, volières, feux-ouverts,

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE

constructions semi-ouvertes en permanence.

Ces constructions sont établies en retraits de 2 m minimum des limites parcellaires ; en outre, elles sont peu visibles depuis les zones publiques. Elles sont réalisées dans les même matériaux que le volume principal. Toutefois, des cloisons et éléments structurels en bois sont également admis. Les serres sont constituées de vitrage transparent

La superficie totale au sol de l'ensemble des constructions d'agrément est inférieure à 30 m² par parcelle.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE

2.1.6 **Zones de recul** légende du plan : 10

2.1.6.1 Destination

Cette zone est destinée à permettre la mise en valeur du bâtiment en créant un lien entre le domaine public et le domaine privé.

2.1.6.2 Prescriptions particulières

L'ensemble de la zone est aménagé de plein pied avec la voirie de façon à accéder directement aux entrées des habitations sans création de rampes ni d'escaliers. Pour assurer la continuité avec l'espace public, aucune forme de clôture n'est admise. Elle comprend des parties engazonnées et des plantations. Les surfaces minérales sont établies en continuité avec l'espace public. L'utilisation des mêmes matériaux est donc prescrite.

Tous les accès principaux des immeubles doivent donner sur cette zone.

Au moins un emplacement de stationnement doit y être aménagé par logement. Cet emplacement peut en partie s'étendre sur la zone de bâtisse assimilée à la zone de recul si elle existe.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

## 2.2 Les zones de services

### 2.2.1 Constructions de services légende du plan : 30

#### 2.2.1.1 Destination

Cette zone est destinée à l'exercice d'une activité commerciale. Elle doit également accueillir les emplacements de stationnement destinés à la clientèle.

Un emplacement de stationnement est aménagé par 25m² de surface commerciale ou par 40m² de bureau.

#### 2.2.1.2 Implantation

Les constructions doivent exclusivement et totalement être implantées dans la zone. Elles peuvent être mitoyennes avec la construction existante sur la zone contiguë (10.1.2). La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est de 3m minimum. Le sens des faites indiqué au plan doit être respecté.

#### 2.2.1.3 Gabarit et toiture

Le volume principal comprend un rez-de-chaussée et un étage. Un deuxième étage peut partiellement ou totalement être engagé dans la toiture.

Le niveau des corniches est compris entre 5,5 mètres minimum et 7 mètres maximum mesuré au-dessus du niveau de référence. Le niveau de référence est le niveau du trottoir pris au centre de la façade de chaque parcelle à bâtir.

La hauteur maximale du faîte, mesurée par rapport au niveau de référence est inférieure à 13 mètres. La différence de niveau entre deux corniches ou deux faîtes contigus ne pourra excéder 1,5 mètres.

Le volume principal a une toiture à deux versants de même longueur. Le volume secondaire a une toiture en pente, d'un ou deux versants droits de même inclinaison.

La pente est toujours comprise entre 30° et 45°.

Les toitures plates sont autorisées sur un volume secondaire ayant une profondeur de 3,5m maximum.

Les auvents destinés à abriter les véhicules peuvent avoir une toiture plate.

Le débordement de la toiture sur les façades est limité à 20cm.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

2.2.1.4 Matériaux

Les élévations sont exécutées en briques de parement rugueuses de tons rouges ou rouge-brun

Les couvertures de toitures et de lucarnes sont exécutées :

- soit en ardoises naturelles ou artificielles de teinte similaire à l'ardoise naturelle
- soit en tuiles en terre cuite de teinte gris foncé, brune ou brun-rouge

L'usage de cuivre ou de zinc pré patiné peut être autorisé pour la couverture de lucarnes de forme courbe.

La couverture des volumes secondaires à destination de vérandas est constituée de vitrage transparent. L'armature de ce type de couverture est réalisée dans un ton foncé ou dans un matériau d'aspect similaire aux menuiseries du volume principal.

2.2.1.5 Baies et ouvertures

L'ensemble des baies est caractérisé par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

Les baies et ouvertures d'une même façade sont de préférence alignées horizontalement et verticalement de manière à structurer l'élévation.

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traités pour l'ensemble de la façade suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Les parois non vitrées des vérandas sont constituées de maçonneries similaires à celles du volume auquel elles sont accolées.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

2.2.2 **Espace communautaire** légende du plan : 36

2.2.2.1 Destination

Zone destinée à accueillir des petits bâtiments nécessaires à l'équipement communautaire et des bassins d'orage.

2.2.2.2 Prescriptions particulières aux bassins d'orage.

Les abords des bassins sont aménagés dans la continuité des zones de parc contiguës. Les berges sont engazonnées et plantées de façon à intégrer les bassins dans le paysage. Les modifications du relief du sol nécessaires à la réalisation des bassins y sont autorisées.

2.2.2.3 Gabarit et toitures

Le niveau des corniches est compris entre 2 mètres minimum et 2,5 mètres maximum mesuré au-dessus du niveau de référence. Le niveau de référence est le niveau du trottoir pris au centre de la façade de chaque parcelle à bâtir.

Le volume a une toiture à deux versants de même longueur. La pente est toujours comprise entre 30° et 45°.

Le débordement de la toiture sur les façades est limité à 20cm, il est interdit sur les pignons.

2.2.2.4 Matériaux

Les élévations sont exécutées en briques de parement rugueuses de tons rouges, rouge-brun.

Les couvertures de toitures et de lucarnes sont exécutées en tuiles en terre cuite de teinte gris foncé, brune ou brun-rouge

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE

## 2.3 Les zones vertes

### 2.3.1 Zones d'espaces verts légende du plan : 42

Zones constituées de prés, cultures, jardins, vergers, bois, talus, tels que décrits au plan de situation existant, et destinées au maintien de l'affectation actuelle ou au renforcement de ses caractéristiques naturelles. Lorsque cette zone est boisée, elle peut aussi être affectée à la promenade et aux activités récréatives des écoles et mouvements de jeunesse.

Tous les actes et travaux dans ces zones visent au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.

### 2.3.2 Zones de parc public légende du plan : 43

Zones destinées à l'aménagement d'aires de jeux et de repos, sentiers, talus boisés.

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

## 2.4 Voiries et espaces publics

**Légende du plan : 50**

Dans les deux zones du domaine public définies ci-après, sont admis les fontaines, monuments, sculptures, éléments de mobilier urbain, ainsi que la plantation d'arbres.

### 2.4.1 Zone de voiries ouvertes au trafic motorisé

légende du plan : 50.1

#### 2.4.1.1 Destination

Zone principalement réservée aux voies de circulation ; lorsque le bon aménagement des lieux l'autorise, des parties de ces zones sont aménagées en zones d'espaces publics. Dans le périmètre du plan, on distingue deux niveaux de voirie ; les voies de distribution et les voies de desserte locales.

#### 2.4.1.2 Gabarits et aménagements

*Voie de distribution :*

Elle rejoint la chaussée de Bruxelles (RN 4) à l'avenue Lepage. Cette voirie a 12m de largeur, elle comprend 2 voies de circulation d'une largeur maximale de 3m chacune. Elle est aménagée de façon à séparer le trafic automobile de la circulation piétonne par un terre-plein arboré. La création de plateaux saillants aux sorties des voiries locales permet la liaison entre les différents quartiers tout en garantissant la sécurité du piéton par le ralentissement obligatoire de l'usager automobile. Lorsque le gabarit est supérieur à la largeur requise, des petits espaces verts avec plantations, aires de jeux, mobiliers urbains, sont aménagés.

*Voies de desserte locales :*

Ces voiries drainent la circulation, au départ de la voie de distribution, vers les différents quartiers. Elles ont 10m de largeur, elles comprennent 2 voies de circulation d'une largeur maximale de 3m chacune. Lorsque le gabarit est supérieur à la largeur requise, des petits espaces verts avec plantations, aires de jeux, mobiliers urbains, sont aménagés.

#### 2.4.1.3 Matériaux

*Voiries :* Les matériaux à utiliser pour les voies carrossables et les zones de

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire du Logement et du Patrimoine

stationnement sont, le pavé de pierre naturelle ou en béton, le revêtement hydrocarboné. Une combinaison de ces éléments est autorisée.

*Trottoirs :* Les matériaux à utiliser pour les trottoirs sont le pavé de pierre naturelle, le pavé en béton, la dalle de pierre naturelle.

*Terre-pleins :* Les terre-pleins centraux ou latéraux sont engazonnés et plantés. Pour autant que les plantations ne constituent pas un obstacle visuel pour la sécurité des usagers, les terre plein latéraux sont arborés.

*Eléments linéaires :* Les bordures et filets d'eau sont réalisés en béton. A hauteur des passages pour piétons, des bordures charretières sont utilisées afin de faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite.

*Espaces verts :* Ces zones sont essentiellement engazonnées et plantées.

2.4.1.4 Stationnement

Pour les zones de stationnement et d'arrêts organisés le long de la voirie, la largeur minimale est de 2,2m entre marquages au sol. Si le stationnement s'effectue perpendiculairement ou de biais, la largeur est au mimimun de 2,50. Pour les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite, la largeur minimale est de 3,30m.

2.4.2 **Zone de voirie piétonnière** légende du plan : 50.2

2.4.2.1 Destination

Zone principalement destinée à la circulation des piétons. Dans le périmètre du plan, on distingue deux niveaux de voirie ; les sentiers et les chemins.

2.4.2.2 Gabarits et aménagements

*Sentiers :* Les nouveaux sentiers ont une emprise de 3 m. Ils sont réservés à la circulation exclusive des piétons. Le revêtement dur ne peut excéder

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Direction Générale de l'Aménagement du Territoire du Logement et du Patrimoine

1,5 m sauf dans les carrefours.

*Chemins :* Les chemins ont une emprise de 5 m. Ils sont essentiellement réservés à la circulation des piétons et vélos. La circulation occasionnelle des véhicules d'entretien des parcs publics, de la zone verte, et des bassins d'orage y est autorisée. Le revêtement dur ne peut excéder 3 m.

2.4.2.3 Matériaux

*Sentiers :* Les matériaux à utiliser pour les sentiers sont le pavé de pierre naturelle, le pavé en béton, les revêtements hydrocarboné.

*Chemins :* Les matériaux à utiliser pour les chemins sont le pavé en béton, les revêtements hydrocarboné. Le pavé de pierre naturelle est maintenu dans les chemins existants et déjà revêtus.

# 3 LES SURCHARGES GRAPHIQUES DU PLAN




## 3.1 Périmètre des zones

Le périmètre des zones du plan figure sous un trait interrompu.

Limite de zone d'affectation

## 3.2 Fronts de bâtisse

Ce périmètre est complété, dans les zones ou la bâtisse est autorisée, par des surcharges graphiques

Alignement

Front de bâtisse obligatoire

Front de bâtisse obligatoire sur alignement

Limite des constructions

### 3.2.1 Alignement

Le périmètre des chaussées figure sous trait interrompu large. Il délimite le domaine public.

### 3.2.2 Fronts de bâtisse obligatoire

Ce front obligatoire est matérialisé par le mur gouttereau du volume principal. Cependant, les prescriptions particulières de certaines zones peuvent autoriser sous certaines conditions l'implantation d'une partie du mur à l'intérieur de la zone de bâtisse.

### 3.2.3 Fronts de bâtisse obligatoire sur alignement

Ce front obligatoire est matérialisé par le pignon du volume principal.

### 3.2.4 Sens du faîte du volume principal

Le sens du faîte du volume principal doit respecter les indications graphiques du plan. Il est symbolisé par la surcharge graphique :