

-A-

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1. STRUCTURER L'ESPACE	3
RENFORCER LA CENTRALITE.....	3
FAVORISER UNE UTILISATION PARCIMONIEUSE DES ZONES A BATIR.....	4
METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI	5
FAVORISER LA CONVIVIALITE DANS LES ESPACES URBANISES	5
2. AMELIORER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENT	7
3. POURVOIR AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	7
4. PROMOUVOIR ET ORIENTER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	10
5. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL	11
PRESERVER L'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE DE LA COMMUNE	11
VEILLER A LA PROTECTION DES EAUX DE SURFACES ET SOUTERRAINES	12
ASSURER LA GESTION DES DECHETS	12
6. GARANTIR L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE AUX HABITANTS	13
DIVERSIFIER LES MODES DE TRANSPORTS	13
LIMITER LES NUISANCES LIEES AUX TRANSPORTS.....	14

1. Structurer l'espace

Renforcer la centralité

Renforcer la centralité des agglomérations est très important pour la structuration de l'urbanisation, et favorise une meilleure desserte de la population par les différents équipements et les transports en commun. Sur le plan sociologique, elle privilégie également de meilleurs contacts humains et renforce le sentiment d'appartenance à une agglomération.

La structure de l'habitat sera renforcée par une croissance localisée prioritairement au plus proche des centres des agglomérations villageoises.

La densité devant diminuer progressivement vers les zones périphériques.

Les projets de développement de l'habitat viseront à maintenir et renforcer la hiérarchie existante des agglomérations villageoises (village-centre de Grez, villages, petits villages,...).

Directives en matière d'aménagement du territoire

- Les développements futurs de l'habitat s'implanteront au plus proche des centres villageois existants, et dans la continuité de leur trame urbanistique existante.
- On veillera à ce que les centres villageois se maintiennent comme centres de gravités de l'urbanisation, à la suite des développements de l'habitat sur leur pourtour.
- Le développement de l'habitat se doit d'être articulé au mieux par rapport au centre villageois, au sein d'un quartier bien structuré (régression de la densité depuis le centre du village vers le pourtour, configuration des voiries en fonction du réseau villageois, ...). Il faut éviter de créer des minis quartiers fermés sur eux-mêmes.
- Dans le village-centre de Grez, où plusieurs quartiers peuvent se distinguer, il y a lieu de marquer le centre des quartiers, éventuellement en densifiant moins les espaces situés sur leur pourtour. Il convient éventuellement de marquer les limites des différents quartiers en apportant entre autres un soin au traitement des espaces de transition. Ceux-ci se marqueront par des ouvertures paysagères ou par des repères visuels clairs. On évitera les espaces hybrides entre les quartiers.
- On tentera d'orienter la croissance de l'habitat en priorité dans les zones à bâtir du village-centre de Grez (principale agglomération et pôle d'équipement de la commune).
- Il convient de densifier le centre de Grez pour le renforcer par rapport à sa « périphérie », notamment dans une perspective de croissance de la population, pour éviter un envahissement des zones à caractère rural par des lotissements.

- Une plus forte densité de l'habitat dans le centre de Grez ne peut se concevoir que si l'on y réalise un aménagement de qualité. Il faut pour cela améliorer l'environnement bâti et réduire les nuisances. Cette densification peut s'accompagner de la création d'équipements collectifs complémentaires.
- On contrôlera et limitera la croissance de l'habitat « en ruban » dans les zones à bâtir le long de la Chaussée de Wavre.
- On conservera le caractère rural de certaines entités (telles que Bossut) en n'y autorisant qu'une faible densité de constructions.
- Il convient de créer des points forts de rencontre dans les centres de village qui en sont dépourvus, ce qui favorise les contacts humains et renforce le sentiment d'appartenance au village (création de places publiques, lieux de rencontre, lieux de détente, établissement d'un mobilier urbain adapté,...).

Favoriser une utilisation parcimonieuse des zones à bâtir.

Pour des raisons économiques et urbanistiques, on assurera l'occupation progressive des zones à bâtir au plan de secteur.

Cet objectif de maîtrise de l'urbanisation participe également au principe de centralité énoncé ci-dessus et est primordial afin que la commune conserve son caractère aéré et vert, garantissant la qualité de son cadre de vie.

Directives en matière d'aménagement du territoire

- On évitera de disperser l'habitat de manière anarchique, en évitant des projets isolés, ou ne s'inscrivant pas dans le continuum bâti de l'agglomération. On tentera de favoriser une urbanisation par « grappe », développée d'une façon équilibrée autour du centre villageois.
- On veillera à promouvoir dans un premier temps l'occupation des zones enclavées ou situées à proximité des centres et des infrastructures. Les zones périphériques verront leur urbanisation retardée autant que possible.
- Il faut éviter une extension diffuse de l'habitat, en tolérant une densité plus grande dans certaines zones afin de laisser davantage d'espace libre en dehors de celles-ci.
- On établira des ordres de priorité d'urbanisation dans les zones d'aménagement communal concerté (dans le cadre du schéma de structure).
- D'une façon générale, Il est souhaitable d'urbaniser d'abord les zones d'habitat avant de mettre en œuvre les ZACC.
- On veillera à l'établissement de quartiers bien structurés et articulés par rapport au centre du village.

Mettre en valeur le patrimoine bâti

La mise en valeur du patrimoine bâti contribue à l'embellissement de la commune, à valoriser et à structurer le cadre urbanistique. Elle peut également renforcer localement la convivialité, le sentiment de sécurité, ...

Directives en matière d'aménagement du territoire :

- On protégera et on favorisera la mise en valeur des éléments constituant le patrimoine architectural de la commune.
- On cherchera à promouvoir une diversité du paysage urbain mettant en valeur un grand nombre d'éléments bâtis, tout en respectant la cohérence de l'ensemble. On veillera à l'intégration des bâtiments de plus grande taille ainsi qu'à l'harmonie des constructions en milieu rural. Il est souhaitable de favoriser le dialogue.
- Il s'agit de promouvoir la rénovation et/ou la réaffectation de sites ou de bâtiments désaffectés présentant un danger ou des nuisances, notamment sur le plan visuel.
- Le règlement communal d'urbanisme cherchera à éviter les implantations anarchiques et dévalorisant le bâti environnant par la limitation des reculs et la définition des zones de construction.
- On sera en outre particulièrement vigilant à la cohérence de l'aménagement des abords des constructions et des voiries en prenant en considération l'environnement et la continuité urbanistique, et ce notamment en réglementant les clôtures, les matériaux de sol sur le domaine public,....

Favoriser la convivialité dans les espaces urbanisés

On veillera à conserver le caractère villageois des agglomérations de la commune de Grez-Doiceau.

Le terme « villageois » sous-entend une vie et un sentiment d'appartenance à un quartier ainsi que les relations conviviales entre les habitants.

Directives en matière d'aménagement du territoire

- Dans l'urbanisation structurée, il faudra préserver des parcs publics, des zones « aérées », des espaces verts, qui contribuent pour beaucoup à l'agrément et à la convivialité qui s'installe dans les agglomérations villageoises.
- De même il s'agit de promouvoir ce type d'aménagement et des aires de détente dans les centres des quartiers. Il faudra clairement en définir la vocation.
- Une attention particulière doit être apportée à l'éclairage public pour qu'il participe à la qualité et à l'ambiance des espaces publics.

- Chaque pôle villageois peut présenter des caractéristiques propres, mais il faut cependant toujours favoriser la mixité sociale et éviter la formation de « ghettos ».
- Pour assurer un sentiment de sécurité aux habitants, il faudra que les quartiers soient bien structurés, en les ponctuant notamment de repères visuels. Il faudra aussi porter une attention plus grande à la qualité esthétique de l'environnement bâti.
- A l'intérieur des quartiers, il faut éviter la circulation automobile de transit et rechercher une convivialité entre les piétons et les véhicules. La circulation sera canalisée entre les quartiers en choisissant préférentiellement des voiries qui ne traversent pas les zones urbanisées et qui ne seront pas aménagées en axes à circulation rapide.

2. Améliorer et adapter l'offre de logement

La commune doit pouvoir accueillir une population diversifiée tant en ce qui concerne l'âge des habitants que leur niveau socio-économique. L'offre de logement doit pouvoir y répondre.

Il faut en effet assurer la vitalité des différents villages de la commune en établissant un équilibre entre les groupes d'âges et éviter que ne se constituent des ensembles trop homogènes (comme c'est le cas dans certaines zones de lotissements résidentiels fortement représentées par des couples d'âges mûrs avec enfants, et d'une catégorie sociale « aisée » : Domaine du Bercuit, Fontenelle, ...).

Il faut par priorité favoriser le maintien des habitants de la commune et éviter que certaines classes d'âge ou certaines catégories sociales ne se voient obligées de quitter la commune faute de logements, d'équipements ou de services qui leur soient accessibles.

Il est également important que les personnes qui travaillent dans la commune puissent y trouver un logement.

Directives en matière d'aménagement du territoire

- Il faut assurer une diversification de l'offre de logements dans l'ensemble de la délivrance des permis d'urbanisme et veiller à répondre en particulier à la demande émanant de personnes à revenus modestes et moyens, des jeunes ménages, et des personnes du troisième âge.
- Dans les agglomérations avec un caractère urbain (Grez, Nethen, Pécrot), il serait opportun de promouvoir des habitations à l'architecture flexible qui pourraient ultérieurement être divisées en plusieurs logements moyennant de légères transformations.
- Il convient de favoriser la construction ou la disponibilité de logements moyens en des lieux accessibles par les transports publics et proches des commerces et des services.
- Le logement social se doit d'être situé dans les zones situées à proximité des centres et des infrastructures, avec une bonne accessibilité aux transports en commun, et non pas dans des zones périphériques.
- On favorisera le logement dans les immeubles où un commerce se trouve au rez-de-chaussée.

3. Pourvoir aux besoins en équipements et services

Pour assurer une croissance harmonieuse de la commune, il faut veiller à un juste équilibre entre l'augmentation du nombre d'habitants, le développement des équipements, infrastructures et services et la protection du cadre de vie.

Par leur diversité, leur conception et leur gestion, les équipements collectifs doivent pouvoir concourir à l'épanouissement de la vie des habitants, non seulement sur le plan matériel mais aussi au niveau de leurs aspirations sociales, culturelles, de détente...

Par priorité, il faudra combler les lacunes actuelles.

Eu égard à leur objectif de desservir les populations, ces équipements et services se doivent de présenter la meilleure accessibilité possible, et pour les différents modes de transports.

En outre, rappelons qu'ils peuvent contribuer à l'animation des centre-villageois et/ou entretenir des synergies avec les autres fonctions de ceux-ci (commerces, services privés,...).

Directives en matière d'aménagement du territoire

- Etant donné le vieillissement prévisible de la population, les équipements collectifs pour personnes âgées devront faire l'objet d'une attention particulière.
- En ce qui concerne les équipements scolaires, il s'agit d'assurer une certaine décentralisation des établissements de niveau inférieur (gardienne et primaire) en évitant de créer des équipements trop importants, car les écoles peuvent connaître les fluctuations significatives du nombre d'élèves, et de prévoir des infrastructures scolaires adaptées à la croissance de la population. Il y a lieu de favoriser la polyfonctionnalité des locaux scolaires en ouvrant certains de ceux-ci (cours de récréation, salles de réunions...) à d'autres activités encadrées, durant les week-ends par exemple, principalement dans les entités décentralisées.
- Pour la garde des jeunes enfants, il faut tâcher dans la mesure du possible d'avoir affaire à des gardiennes encadrées. Cependant, parallèlement la commune doit développer une politique de « petites crèches », principalement destinées aux familles à faibles revenus et favoriser les initiatives privées.
- En matière culturelle, on restera attentif aux équipements légers favorisant la vie culturelle locale.
- Les infrastructures plus importantes se localiseront dans les centres de manière à les renforcer au point de vue animation et de favoriser leur accessibilité à la population.
- Les équipements sportifs sont à améliorer, l'effort doit plus se porter sur la réalisation de petites infrastructures destinées aux sports de détente accessibles à tous dans les quartiers et villages.
- On veillera à une bonne accessibilité des divers services administratifs par un choix judicieux de leur localisation et/ou des heures d'ouverture. Idéalement ceux-ci présentent une localisation centrale, au mieux dans le village-centre de Grez, et ce, étant donné la synergie qu'ils développent avec les autres fonctions du centre, et dans le but de renforcer la centralité.

4. Promouvoir et orienter le développement des activités économiques

La commune de Grez-Doiceau se doit avant tout de garder un cadre résidentiel de qualité, avec les services et commerces en priorité destinés à sa population résidente. Ces derniers se doivent de la sorte de présenter une bonne accessibilité aux résidents de la commune, et contribuer à l'animation des centres et au principe de centralité.

Les activités économiques de bureau, d'artisanat, de petites industries, peuvent prendre place sur la commune à condition qu'elles s'intègrent urbanistiquement et qu'elles ne portent pas atteinte au cadre de vie résidentiel environnant. Leur présence, dans une proportion limitée, est adéquate dans le village-centre de Grez, dans la mesure où ces activités contribuent à la mixité urbaine.

Directives en matière d'aménagement du territoire.

- Les commerces de Grez-Doiceau doivent garder un rayonnement local, ne dépassant guère le cadre de la commune. Ils contribuent à la qualité de vie de ses résidents.
- On veillera à ce que Grez présente un rôle commercial d'achats courants pour l'ensemble de la commune, mais pas au-delà, alors que pour les autres centre-villageois, au rôle commercial très restreint, seuls quelques commerces de proximité dans le centre sont les bienvenues, et avant tout destinés aux seuls résidents du village concerné.
- On contrôlera et limitera les nouvelles implantations commerciales « excentrées » le long de la Chaussée de Wavre. (celles-ci s'inscrivent surtout dans le cadre de la périphérisation de Wavre et détournent des courants d'achats destinés à cette ville).
- On favorisera la mixité des fonctions par l'implantation de commerces, d'artisanats et de petites entreprises dans le tissu d'habitat de Grez, en n'y admettant toutefois que des entreprises non polluantes, n'entraînant pas un charroi lourd, et bien intégrées au point de vue urbanistique et architectural.
- On favorisera le logement dans les immeubles où un commerce se trouve au rez-de-chaussée, ceci afin d'éviter que les étages ne servent de réserves.
- On localisera les immeubles de bureau dans le tissu urbain (Grez, Pécrot, Nethen) afin qu'ils participent à l'animation urbaine, qu'ils profitent de l'infrastructure et des équipements existants et qu'ils ne forment pas des quartiers tertiaires déserts en soirée et le week-end.

5. Préserver le patrimoine naturel

Préserver l'intérêt paysager et écologique de la commune

Il est primordial que la commune garde son caractère aéré et vert, et que son patrimoine naturel soit préservé, notamment vis-à-vis de l'urbanisation.

L'embellissement du cadre de vie communal concerne en effet tant le milieu naturel que l'environnement bâti.

La protection du milieu naturel sur de nombreux sites de la commune de Grez-Doiceau relève en outre de l'intérêt écologique.

Directives en matière d'aménagement du territoire

- Afin de protéger et de développer le réseau écologique, les éléments naturels et les types de végétation naturelle caractéristiques des paysages traditionnels doivent être conservés et développés dans toute la commune, et particulièrement dans les espaces présentant un intérêt biologique (voir inventaire, chap B1). On ne peut les modifier que si leur qualité écologique s'en trouve conservée ou améliorée. Au cas où il serait impossible d'éviter d'y porter atteinte, des milieux ou des éléments naturels d'une qualité écologique équivalente devraient être créés par ailleurs (principe de compensation).
 - Les sites naturels remarquables seront protégés de même que les zones boisées et d'autres espaces ayant un rôle social, écologique ou paysager.
 - On veillera à préserver les caractéristiques des paysages, notamment celles liées à la topographie. La perception paysagère sera favorisée notamment par la mise en valeur de perspectives intéressantes et le maintien de « cônes visuels ». On veillera à promouvoir l'élément végétal en milieu bâti.
 - Il faut sensibiliser la population aux richesses du patrimoine végétal et aux mesures à prendre pour assurer la bonne gestion du patrimoine privé, afin de prévenir son vieillissement et d'éviter sa disparition.
- Il faut sauvegarder la superficie agricole en respectant le zonage du plan de secteur. Il est nécessaire de sauvegarder des terrains agricoles de qualité : éviter le morcellement des terres tout en atténuant la monotonie paysagère.

Veiller à la protection des eaux de surfaces et souterraines

Il faut assurer une protection maximale des nappes aquifères et des eaux de surface en organisant un réseau d'égouttage adapté et cohérent. Il en va de même pour la production et la distribution d'eau.

Directives en matière d'aménagement du territoire

- Il faut associer dans un plan d'ensemble tous les utilisateurs de la nappe phréatique afin d'assurer une production qui respecte l'équilibre de cette nappe et afin de préserver la qualité de l'eau.
- Avant d'ouvrir une zone à l'urbanisation, il faudra vérifier qu'elle pourra être égouttée. Lors de la création d'un lotissement, on s'assurera que l'égouttage se raccorde effectivement à un réseau menant à un collecteur. Toutefois, si ce réseau n'a pas encore été réalisé, on veillera à y concevoir un système adéquat garantissant provisoirement une épuration suffisante.
- On favorisera la séparation des eaux de pluie et des eaux usées afin de restituer les premières dans le sous-sol tout en évitant les risques de pollution de la nappe.
- Pour permettre un traitement efficace des eaux usées, des négociations intercommunales seront menées lorsque leur évacuation s'effectue dans un bassin versant qui concerne une autre commune.

Assurer la gestion des déchets

Il faut que les habitants puissent se débarrasser aisément de leurs déchets. Il faut favoriser le recyclage de ceux-ci et lutter contre la dégradation du milieu naturel.

Directives en matière d'aménagement du territoire

- Il s'agit de promouvoir la récupération par le tri sélectif des déchets en prévoyant des équipements adéquats bien localisés et en sensibilisant la population.
- Il est souhaitable d'accroître les contrôles pour éviter les abus sur les sites des bulles de récupération et rendre leurs abords plus propres et plus accueillants.
- Lutter contre la prolifération des dépôts sauvages.
- Il faut prendre en compte la problématique des déchets de jardin et encourager le compostage.

6. Garantir l'accessibilité du territoire aux habitants

Diversifier les modes de transports

Le système de transport à promouvoir dans la commune devra répondre au mieux à la demande de déplacement des habitants et en particulier des personnes moins valides et/ou non motorisées. Il s'agira dès lors d'élargir les possibilités d'utiliser les différents modes de déplacement dans le but de mettre en œuvre une politique de déplacement durable.

Le réseau et le fonctionnement des transports publics devront être améliorés, pour éviter l'utilisation des voitures personnelles, et l'on encouragera la marche à pied et l'usage du vélo tant pour les déplacements dans un but utilitaire que pour la promenade.

On cherchera à atténuer les conflits là où plusieurs modes de déplacements coexistent de manière à assurer une plus grande sécurité pour tous les usagers.

Directives en matière d'aménagement du territoire

- Il s'agira de maintenir et de développer le réseau des chemins et des sentiers et en particulier les sections permettant des raccourcis dans et entre les quartiers. Pour inciter à la marche à pied, les trottoirs, les chemins et les sentiers doivent être agréables à parcourir et pouvoir être empruntés en toute sécurité, notamment en bénéficiant d'un éclairage de qualité.
- On se préoccupera de maintenir et de développer des itinéraires piétons utilitaires. Ce réseau devra desservir prioritairement les pôles principaux et secondaires de la commune et converger vers les principaux équipements (gare, écoles, centre sportif).
- L'utilisation du vélo sera encouragée par l'amélioration et le développement d'un réseau de pistes cyclables et par l'aménagement de certaines voiries. Il faudra assurer des liaisons internes à la commune tout comme les déplacements vers les communes voisines. Il est important également de placer les pistes cyclables hors des grands axes routiers (N25, N268), où en cas d'impossibilité de les sécuriser en les séparant de la route par des barrières, des zones engazonnées ou des talus.
- Le stationnement pour vélo devra être amélioré, notamment auprès des écoles, des équipements sportifs, culturels ou d'utilité publique.
- L'organisation des transports en commun devra être repensée à une échelle plus large que le territoire communal. Dans la commune, il faudra que le réseau soit réorganisé en « étoile » de manière à assurer de meilleures liaisons entre les points éloignés, les centres et les équipements.
- Il serait recommandé de réfléchir à une desserte de transport public adaptée aux besoins spécifiques des entités rurales de la commune : minibus, taxis communaux... .

- Pour l'accès aux équipements scolaires, outre les transports en commun, on favorisera prioritairement la marche à pied en réalisant des cheminements appropriés. Pour les trajets plus longs, on encouragera l'usage du vélo et l'organisation du ramassage scolaire. On assurera également la sécurité aux abords des écoles par des aménagements adaptés.
- Il faut organiser et aménager correctement les transferts entre les modes de transport.

Limiter les nuisances liées aux transports

La gestion des transports en particulier de la circulation automobile se devra d'être maîtrisée et orientée en vue de respecter l'agrément des quartiers résidentiels, des espaces publics, et autres lieux de rencontres des habitants.

Soulignons que la rue doit rester un lieu privilégié de rencontre et d'échange.

Directives en matière d'aménagement du territoire

- A l'intérieur des quartiers, il faut éviter la circulation automobile de transit et rechercher une convivialité entre les piétons et les véhicules. La circulation sera canalisée entre les quartiers en choisissant préférentiellement des voiries qui ne traversent pas les zones urbanisées et qui ne seront pas aménagées en axes à circulation rapide.
- Il faut concevoir un réseau routier hiérarchisé attribuant à chaque voirie un rôle spécifique (voirie de transit, voie de liaison entre quartiers, desserte locale,...). Ce rôle devra être clairement perceptible par les automobilistes et résultera des caractéristiques physiques et des aménagements de chaque voirie.
- On veillera à ce que les équipements de sécurité de la N25 soient efficaces, notamment aux abords des zones urbanisées, et aux croisements avec les routes locales de la commune (en particulier la route de Gottechain). Il est important que cet axe routier ne coupe pas la commune en 2 dans le sens nord-sud, aussi on prêtera une attention particulière aux traversées qui s'y trouvent.