



Vu pour être annexé à la délibération du
~~Conseil~~ Collège communal du **29 MAI 2018**

Le Directeur général, Le Bourgmestre,

Y. Stormme.

S. de Coster-Bauchau.
B. Clabots

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du

08 AOUT 2019

Carlo DI ANTONIO,
Ministre de l'Aménagement du Territoire

Options
d'aménagement
et prescriptions
urbanistiques
(mai 2018)

Certifié conforme à l'original

Brigitte CHARPENTIER
Attachée

joining
nature
& cities

PROVINCE DU BRABANT WALLON

COMMUNE DE GREZ-DOICEAU



Plan communal d'aménagement du Nord du village de Gottechain

OPTIONS D'AMENAGEMENT - MAI 2018

Avant-projet adopté par le Conseil communal en séance du.....	
LE DIRECTEUR GENERAL Y. STORMME	LA DEPUTEE BOURGMESTRE S. DE COSTER - BAUCHAU
Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du.....	
LE DIRECTEUR GENERAL Y. STORMME	LA DEPUTEE BOURGMESTRE S. DE COSTER - BAUCHAU
Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public du.....au..... Par le Collège	
LE DIRECTEUR GENERAL Y. STORMME	LA DEPUTEE BOURGMESTRE S. DE COSTER - BAUCHAU
Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du.....	
LE DIRECTEUR GENERAL Y. STORMME	LA DEPUTEE BOURGMESTRE S. DE COSTER - BAUCHAU
Adopté définitivement par A.R. ministériel en séance du.....	

Auteur de projet :



JNC Agence Wallonne du Paysage
16 Place de l'Université, 1348 Louvain-la-Neuve
Tél : 067.64.95.00 - awp@jnc.be

TABLE DES MATIERES

PARTIE I : INTRODUCTION ET CONTEXTE	3
I.1 OBJET	3
PARTIE II : OPTIONS D'AMENAGEMENT	4
II.1 ORIENTATION GENERALE.....	4
II.2 OPTIONS PLANOLOGIQUES	4
II.3 OPTION D'AFFECTATION DU TERRITOIRE.....	5
II.4 OPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES.....	10
II.4.1 <i>Parcellaire et implantation</i>	11
II.4.2 <i>Volumétries</i>	11
II.4.3 <i>Matériaux</i>	12
II.4.4 <i>Mobilier urbain et éclairage public</i>	12
II.5 OPTIONS RELATIVES AUX PAYSAGES, ZONE D'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE ET ABORDS	12
II.5.1 <i>Dispositions générales</i>	12
II.5.2 <i>Zone d'intérêt paysager et écologique (40)</i>	13
II.5.3 <i>Zone de prairie (42)</i>	13
II.5.4 <i>Zone de cours et jardins (20)</i>	15
II.5.5 <i>Zone de recul (21)</i>	15
II.5.6 <i>Zone de cour commune (22)</i>	15
II.5.7 <i>Zone de talus (43)</i>	15
II.6 OPTIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS	16
II.6.1 <i>Dispositions générales</i>	16
II.6.2 <i>Voiries, chemins d'accès et espaces publics</i>	16
II.6.3 <i>Chemin creux (52)</i>	16
II.6.4 <i>Stationnement</i>	17
II.7 OPTIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	17
II.7.1 <i>Orientation</i>	17
II.7.2 <i>Gestion énergétique</i>	17
II.7.3 <i>Gestion de l'eau</i>	18
II.7.4 <i>Gestion des déchets</i>	19
II.8 OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX RESEAUX TECHNIQUES	20
PARTIE III : PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES	21
III.1.1 <i>Implantation</i>	21
III.1.2 <i>Relief et niveau de référence</i>	21
III.1.3 <i>Volumétrie</i>	21
III.1.4 <i>Matériaux</i>	22
III.1.5 <i>Zone de cours et jardins</i>	22
III.1.6 <i>Zone de recul</i>	22
III.1.7 <i>Voirie et stationnement</i>	23
III.1.8 <i>Paysage et espace vert</i>	23
III.1.9 <i>Haies, clôtures et plantations</i>	23
III.1.10 <i>Antenne et panneaux solaires</i>	23

PARTIE I : INTRODUCTION ET CONTEXTE

I.1 OBJET

L'objet du dossier est exposé dans le chapitre 1^{er} « Clauses administratives », point 3 « Objet du marché » du cahier des charges.

« Le marché public de services a pour objet « l'élaboration d'un Plan Communal d'Aménagement (PCA) concernant les parcelles comprises entre la rue Thomas Decock, la rue de la Bryle et la rue des Soupirs jusque 50 mètres à l'extérieur de ce périmètre pour cette dernière. Toutes ces parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural. »

La commune de Grez-Doiceau a souhaité élaborer un plan communal d'aménagement (PCA) dans la partie Nord du village de Gottechain. Le périmètre du PCA, proche du centre du village, comprend de nombreuses parcelles encore libres. C'est la principale réserve foncière du village. Il y a donc lieu de cadrer son urbanisation future afin de s'assurer que le milieu rural conserve ses qualités tant environnementales que de convivialité. Les réponses apportées s'appuient sur une approche globale du territoire.

L'objectif spécifique du PCA est :

- de créer les conditions qui permettront à un projet cohérent d'habitat de voir le jour, en évitant une implantation hétéroclite de nouvelles constructions ;
- d'encadrer le développement du site en préservant soigneusement ce qui fait son intérêt intrinsèque, dans le respect de la typo-morphologie du village et de la configuration paysagère existante ;
- de préserver et de valoriser les qualités paysagères et la biodiversité de la zone humide existante.

PARTIE II : OPTIONS D'AMENAGEMENT

II.1 ORIENTATION GENERALE

Plusieurs enjeux se dégagent du diagnostic établi au terme de l'analyse de la situation existante.

L'enjeu majeur est de définir un mode d'urbanisation pour les terrains non encore urbanisés, situés au cœur du PCA, soit un mode d'urbanisation respectueux du cadre rural dans lequel il s'insère, qui prenne en compte le paysage et tout particulièrement la zone humide à intérêt paysager et écologique existante et les prairies situées en cœur d'îlot.

Les terrains concernés constituent la principale réserve foncière de Gottechain. Il s'agit d'encadrer son développement suivant les prescrits du Schéma de structure communal (SSC), pour y renforcer les qualités patrimoniales et paysagères mises en évidence dans le rapport d'analyse.

Le projet tient compte du degré d'équipement du site et de la meilleure orientation possible pour les bâtiments à venir, ceci en compatibilité avec la réalité de terrain et l'ensemble des objectifs territoriaux (SSC). Il en découle des enjeux quant à la gestion des équipements collectifs, notamment les infrastructures techniques et principalement les questions relatives à la gestion de l'eau. L'analyse du périmètre du PCA et le schéma de structure ont, en effet, relevé les limites des infrastructures techniques en présence.

Le document vise globalement à répondre de la manière la plus durable possible aux besoins actuels et futurs des habitants, en termes d'occupation du sol (espaces bâtis, espaces verts ...) de qualité du cadre de vie, de mobilité et de gestion des éléments naturels (maintien et amélioration du maillage écologique et de la structure paysagère, gestion des eaux de pluie et de ruissellement).

II.2 OPTIONS PLANOLOGIQUES

L'ensemble du périmètre devrait présenter à terme une densité digne d'un noyau villageois. Selon les deux aires concernées et conformément aux options du SSC, les qualités paysagères, écologiques et urbanistiques amènent à un choix de densité brute peu importante pour cette partie du territoire¹. La densité ne serait donc pas uniforme sur l'ensemble du site. La faible densité bâtie proposée et le regroupement des bâtiments permettent de conserver les caractéristiques paysagères et rurales du village, en outre de rendre plus efficaces les liaisons écologiques et de conserver un intérieur d'îlot paysager.

La volonté de regroupement des constructions s'appuie sur une caractéristique d'implantation locale ; celle-ci permet de rationaliser les interventions techniques (réseaux) et de limiter l'imperméabilisation des sols simultanément et, en retour, de développer et d'enrichir le paysage.

Suivant les recommandations du schéma de structure, on veillera donc à conserver au maximum la végétation existante, à préserver le corridor écologique et à ménager des ouvertures paysagères.

Parallèlement, on veillera aussi à conserver dissocié le cœur du village de Gottechain (au Sud) et le petit noyau d'habitat situé au Nord du périmètre (autour de la ferme du Chapitre). Le projet propose dès lors de développer une zone à intérêt paysager et écologique entre ces deux sites historiques d'implantation du bâti.

¹ Pour rappel, les recommandations du schéma de structure, proposent une densité de l'ordre de 5 à 11 logements/ha dans les parties Sud et Ouest du site, dans l'aire résidentielle et une densité plus faible (maximum 5 logements/ha) au Nord du site, dans l'aire à ouverture paysagère, ceci notamment dans le but d'y maintenir les ouvertures paysagères.

Le territoire de Gottechain est soumis à l'application du Règlement² général sur les bâtisses en site rural de la Hesbaye (RBSR)³. Le présent document veille à appliquer ces règles générales en tenant compte des spécificités des terrains concernés par le PCA. Dans ses prescriptions, le PCA précise certaines mesures et propose des adaptations nécessaires en fonction du contexte étudié.

La typologie proposée correspond au mode d'urbanisation traditionnel de la Hesbaye brabançonne, soit des caractéristiques de l'habitat relatives à l'implantation, au volume, aux matériaux mis en évidence dans l'analyse de terrain, réalisée dans le cadre de cette étude (cf. Rapport d'analyse de situation existante mis à jour en 2017).

Le plan des affectations tient compte d'une évolution possible du site et d'un agrandissement progressif des constructions. L'option prise est de permettre aux constructions d'être reliées par des constructions secondaires.

Afin de répondre à la demande en logement et au souci de mixité, on veillera à ce que l'offre permette d'avoir des logements avec une mixité tant au niveau de leur taille (habitations disposant de deux, trois chambres ou plus) qu'au niveau de leur imbrication (mitoyen, semi-mitoyen, quatre façades). On veillera à ce que certains des logements soient adaptés aux personnes à mobilité réduite (accessibilité et usage : sanitaires aux dimensions adaptées, etc.). La division de logements existants reste envisageable dans le respect de la législation en vigueur.

La mobilité est gérée de manière à conserver au maximum la quiétude du quartier et les aménagements des voiries sont réalisés pour assurer la sécurité des usagers faibles. Les nouveaux logements s'implantent au droit des voiries existantes.

Depuis le point culminant du périmètre, une grande partie des eaux pluviales sera récoltée et acheminée vers la zone intérêt paysager et écologique, qui joue un rôle renforcé dans la temporisation des eaux.

Le plan intègre enfin des notions de conservation du patrimoine culturel paysan, paysager, agro-environnemental et écologique dans l'attention et la pérennité données à la « zone humide », aux prairies, talus et chemins creux existants.

II.3 OPTION D'AFFECTATION DU TERRITOIRE

La destination principale du périmètre est d'accueillir des logements tout en gardant et valorisant le paysage existant. Afin de favoriser la diversification et la mixité, les nouveaux logements seraient de différents types : maisons unifamiliales isolées, semi-mitoyennes, mitoyennes et groupées ou logements imbriqués.

Conformément aux options du SSC, les qualités paysagères, écologiques et urbanistiques amènent à un choix de densité brute peu importante.

Le périmètre de PCA couvre une superficie totale de presque 14 hectares à l'extrémité Nord du village de Gottechain dont ± 5,4 hectares sont déjà urbanisés.

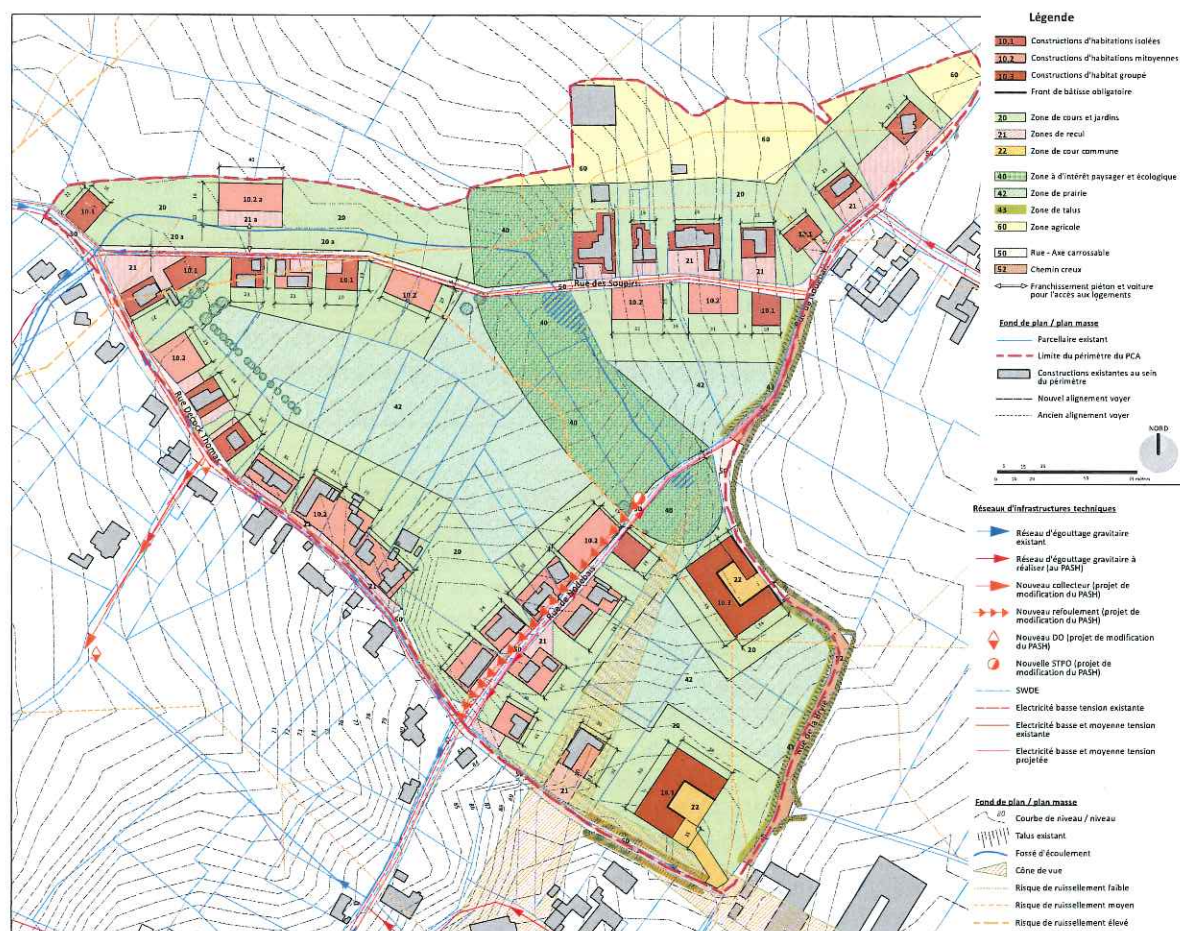
Sur ce périmètre, environ 1 hectare est en zone agricole. Nous proposons de créer une zone intérêt paysager et écologique de ± 1,5 hectare non constructible dans la zone la plus humide et de conserver des zones de prairies de ± 2,15 hectares. Cela donne un total de ± 4 hectares non urbanisables.

Les constructions sont situées à la fois dans l'aire résidentielle définie au SSC et dans l'aire à ouverture paysagère (maximum 9 constructions). Cette option permet de créer à terme de 26 à 34 nouvelles habitations (cf. Tableau ci-dessous).

² Il s'agit d'un règlement d'urbanisme dont l'objectif est d'encadrer la manière de construire ou de rénover en respectant les caractéristiques locales, spécifiques au territoire. Ce règlement permet d'encadrer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement et la restauration des bâtiments existants. Les articles du CWATUPe concernés sont les Art.419 et 422.

³ Ces règles se concentrent pour l'essentiel sur l'implantation des bâtiments (respect du relief du sol et utilisation des limites des parcelles cadastrales), leur gabarit (gabarit en plan, en hauteur sous gouttières et en pente de toiture) et la palette d'aspect des matériaux de façade et de toiture.

Projet de PCA	Nb de logement en plus des existants
Habitat isolé (unifamiliales)	6
Habitat mitoyen	De 12 à 16
Habitat groupé (clos)	rue de la Bryle de 5 à 7 log ; rue Decock de 3 à 5 log
TOTAL	26 à 34



Le périmètre du plan communal d'aménagement est divisé en plusieurs zones, dont les affectations sont :

Zones de résidences (10) :

Constructions d'habitations isolées (10.1)

Cette zone de construction est destinée à l'habitat sous forme de maisons unifamiliales isolées. Les locaux pour professions libérales sont autorisés à titre accessoire à condition que cette activité n'occupe pas plus de 20 % de la surface bâtie au sol. Cette zone est destinée à l'implantation de constructions principales, secondaires ou de liaisons, disposées en ordre ouvert, soit avec des ouvertures paysagères entre les constructions. Les surfaces au sol non bâties sont allouées soit à la zone de cours et jardins (20), soit à la zone de recul (21).

Constructions d'habitations mitoyennes (10.2)

Cette zone de construction en ordre semi-continu est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons unifamiliales implantées en simple ou en double mitoyenneté. Les locaux pour professions libérales sont autorisés à titre accessoire à condition que cette activité n'occupe pas plus de 20 % de la surface bâtie au sol. Cette zone est destinée à l'implantation de constructions principales, secondaires ou de liaisons disposées en ordre semi-continu. Les surfaces au sol non bâties sont allouées soit à la zone de cours et jardins (20), soit à la zone de recul (21).

Les deux constructions en zone 10.2a (rue des Soupirs) doivent respecter le milieu humide dans lequel elles s'implantent. Il faudra veiller à une gestion des chantiers respectueuse de l'environnement. Les constructions s'implantent au-dessous du niveau inondable. Seuls les pieux, pilotis, murs de soutènement ... sont autorisés sous le niveau inondable. Les caves et citernes enterrées sont interdites. Les accès aux logements sont groupés (cf. 21a). Les surfaces au sol non bâties sont allouées soit à la zone de cours et jardins (20), soit à la zone de recul (21a).

Constructions d'habitations groupées (clos) (10.3)

Cette zone de construction est destinée à l'habitat groupé (sous forme de maisons individuelles ou imbriquées). Les locaux pour professions libérales sont autorisés à titre accessoire à condition que cette activité n'occupe pas plus de 20 % de la surface bâtie au sol. Cette zone est destinée à l'implantation de constructions principales et secondaires disposées en simple ou double mitoyenneté autour d'une cour commune et sur le front de bâtisse obligatoire indiqué au plan. Les éventuelles discontinuités du bâti permettent de préserver des ouvertures paysagères depuis la cour. Les surfaces au sol non bâties sont allouées soit à la zone de cours et jardins (20), soit à la zone de cour commune (22).

Zone de cours et jardins (20)

La zone de cours et jardins est destinée à l'aménagement de jardins d'agrément, de prairies et de potagers. Les espaces de verdure et de détente à caractère privé sont complémentaires à la zone de résidence, elles sont engazonnées et plantées d'arbustes, de hautes tiges et de haies.

Dans la zone 20a, comprise entre la rue des Soupirs et le ruisseau, la protection de la zone humide, du ruisseau et de son accompagnement végétal est imposé. Le lit du ruisseau existant est conservé. Cette zone doit être aménagée de manière à respecter le milieu naturel humide et à assurer sa continuité écologique jusqu'à la zone d'intérêt paysager et écologique (40). Un seul franchissement du ruisseau (symbolisé par une flèche au plan des affectations) est autorisé pour accéder aux logements. Celui est au droit d'un ponceau au-dessus du ruisseau.

Zone de recul (21)

La zone de recul est principalement destinée à assurer l'accès aux constructions tout en contribuant à assurer une liaison harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé. Cet espace privé doit être aménagé dans la continuité de l'espace-rue. Aucune construction n'est autorisée dans cette zone à l'exception d'un car-port. Le stationnement de véhicules peut y être autorisé de même que les ouvrages nécessaires aux accès carrossables et piétons.

Dans la zone 21a (rue des Soupirs) au moins les 50 % de la surface doivent être plantés. La plantation d'essences associées au milieu humide est imposée. Le solde peut accueillir des édifices, murets, car-ports, garages ou parkings. La surface bâtie ne dépasse pas 40 m².

Zone de cour commune (22)

La zone de cour commune est destinée à assurer l'accès aux constructions périphériques. Aucune construction n'est autorisée dans cette zone. Le stationnement de véhicules peut y être autorisé de même que les ouvrages nécessaires aux accès carrossables et piétons. La zone est principalement minéralisée, les plantations, grilles et les clôtures sont autorisées.

Zone d'intérêt paysager et écologique (40) :

La zone d'intérêt paysager et écologique est destinée à la protection de la zone humide, du ruisseau et de son accompagnement végétal, en permettant de renforcer les caractéristiques spécifiques à ce milieu. La zone peut être rendue accessible au public. Le lit du ruisseau existant doit être conservé.

La zone d'intérêt paysager et écologique sert de relais pour plusieurs espèces, elle est principalement réservée aux plantations. Elle est destinée à jouer un rôle dans le réseau écologique et le drainage des eaux. Elle contribue au paysage rural et constitue une transition végétale entre des zones voisines. Y sont autorisés : les sentiers, les pièces d'eau et les dispositifs liés à la régularisation des eaux (rétention, filtration).

La zone d'intérêt paysager et écologique intègre un dispositif complet de récolte des eaux de surface en s'appuyant sur la restauration de la zone humide naturelle. Les bassins et fossés seront aménagés de manière naturelle et écologique.

Zone de prairie (42)

La zone de prairie est destinée à être pâturée ou fauchée. Cette zone constitue un milieu ouvert, caractérisé par une végétation principalement herbacée, à dominance de graminées. Elle constitue une transition végétale entre des zones voisines. Les potagers et les vergers y sont admis.

Zone de talus (43)

La zone de talus est une zone verte linéaire et continue qui participe à la qualité du paysage. Elle assure la stabilité des sols et joue un rôle de corridor écologique. Elle est maintenue dans toutes ses caractéristiques et ne peut être ni interrompue, ni arasée et son couvert végétal doit être maintenu. Aucune liaison lente ne peut la traverser.

Zone agricole (60)

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole. Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Rue - Axe carrossable (50)

La zone de voiries publiques est destinée à accueillir les différentes formes de circulation des personnes et des biens ainsi que les réseaux techniques d'intérêt collectif. Les voiries publiques seront aménagées selon une conception d'ensemble en ce qui concerne le traitement des surfaces horizontales et verticales, plantées ou non. L'accès aux véhicules de secours, de services et aux riverains devra toujours être possible. Les aménagements, le traitement de la surface de circulation et des trottoirs, ainsi que l'éclairage et le mobilier urbain contribueront à la sécurité de l'ensemble des usagers. Les zones de voiries comprendront l'emprise de la rue proprement dite (y compris bandes ou pistes cyclables, trottoirs, aires de stationnement ...) ainsi que d'éventuels bermes et accotements (excédents d'emprise à traiter de manière cohérente avec le reste).

Chemin creux (52)

Un chemin creux ou chemin de service est une voirie traditionnelle principalement destinée aux usagers doux et au passage du bétail, toutefois la voiture y est tolérée. Un chemin creux est destiné à la promenade, aux accès et à l'entretien.

Pour autant qu'elles existent de droit au moment de l'entrée en vigueur du Plan Communal d'Aménagement, les constructions existantes peuvent faire l'objet :

- de travaux de conservation et d'entretien ;
- de travaux de transformation soumis à permis d'urbanisme sans préjudice de leur affectation ;
- d'une modification d'affectation pour autant que la nouvelle destination soit conforme à la destination inscrite au plan.

Dans tous les cas, il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne corresponde pas à celle de la zone où elle est située.

II.4 OPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

L'option urbanistique majeure est la mise en place d'une zone de résidence capable d'accueillir des ensembles de logements de tailles et de standings variés (villas, habitations mitoyennes ou semi-mitoyennes et habitations groupées) ainsi qu'une zone d'intérêt paysager et écologique.

Le projet de plan des affectations permet de distinguer l'émergence d'une logique d'urbanisation à l'échelle du village, les constructions sont disposées le long des trois voiries principales, en préservant les chemins creux, elles sont volontairement articulées autour de cours communes et zones de recul qui offrent de nombreuses possibilités d'aménagement.

Lors de toute demande de permis d'urbanisation, un rapport de motivation du parti architectural et urbanistique est imposé pour vérifier la cohérence du projet avec les options urbanistiques et la pertinence des propositions architecturales. On mettra cependant l'accent sur l'architecture durable.

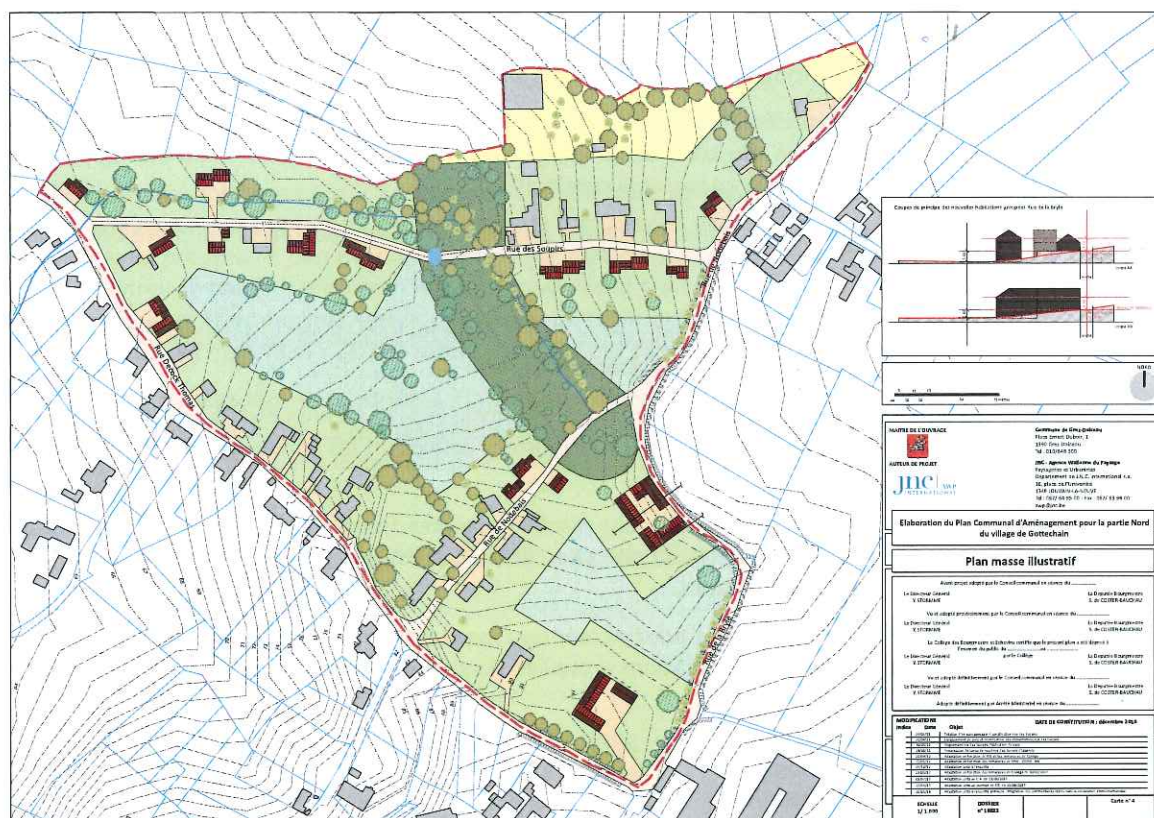


Figure 6: Proposition de plan masse à titre illustratif (JNC AWP)

II.4.1 PARCELLAIRE ET IMPLANTATION

Les zones d'implantation définies au plan d'affectation sont conçues de manière à renforcer la structure et le caractère rural du paysage bâti et à assurer la transition entre les différentes zones.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se réalisent en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Tous les ouvrages sont intégrés au sein d'une composition d'ensemble en épousant le plus étroitement possible le relief du terrain sur lequel il s'implante. Les déblais et remblais seront limités et la création de talus devrait être évitée.

Les constructions sont implantées dans les zones capables de bâtisse indiquées au plan de façon à optimiser l'orientation et les apports solaires passifs. Le solde non construit est destiné aux plantations en pleine terre et constitue la zone de cours et jardins. Trois types de zones capables sont proposés, correspondant aux constructions d'habitations **isolées**, en ordre ouvert (10.1), aux constructions d'habitations **mitoyennes** et semi-mitoyennes (simple ou double mitoyenneté) en ordre semi-continu (10.2) et aux constructions d'habitations **groupées** (10.3).

Le volume principal possède le cubage le plus important. Le volume secondaire présente un niveau sous gouttières inférieur au volume principal. Ce volume éventuel jouxte le volume principal ou s'y articule.

Les constructions doivent être considérées comme faisant partie d'une chaîne, dont les maillons sont disposés en fonction des accidents de terrain, du tracé de la voirie, de l'orientation... Chaque nouvelle maison doit s'intégrer dans cette chaîne, pour ne pas en casser la continuité.

L'utilisation des volumes secondaires articulés au volume principal, permet d'accentuer l'intimité des espaces privés.

Les constructions d'habitat groupé (10.3) sont implantées sur le front de bâtisse obligatoire indiqué au plan des affectations. Leur qualité esthétique est particulièrement soignée.

Les nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales sont de dimensions très variées (de ± 10 à 35 ares). Le parcellaire sera donc irrégulier (différentes formes de lots) et les limites non systématiquement perpendiculaires à l'axe de la voirie.

Du point de vue de la composition urbanistique, une discontinuité des fronts de bâtisses est de mise et des dégagements latéraux inégaux sont organisés à l'exception des constructions groupées, où le front de bâtisse obligatoire est indiqué au plan des affectations.

Le bâti s'organise le long de la zone de voirie pour y créer un espace de convivialité. Il ne peut pas s'implanter au milieu de terrain. Les constructions d'habitations groupées s'organisent autour d'une cour commune (10.3) connectée directement à la zone de voirie.

Les parties non construites de la zone capable de bâtisse sont destinées à la zone de cours et jardins.

La zone d'intérêt paysager et écologique couvre la zone humide et constitue un ensemble interrompu par la rue des Soupins au Nord et la rue de Nodebais au Sud. Elle est donc constituée de trois parties implantées entre deux zones résidentielles ou entre une zone de voirie et une zone agricole. La zone d'intérêt paysager et écologique permet l'implantation de la végétation de type humide. Elle permet d'accueillir les dispositifs nécessaires à la récolte et au traitement des eaux de ruissellement.

II.4.2 VOLUMETRIES

S'il n'est pas souhaitable que l'ensemble du périmètre soit urbanisé de manière uniforme (selon un modèle établi et répétitif), il faut cependant qu'au sein d'un ensemble de constructions, les volumétries et les toitures soient similaires.

En accord avec les caractéristiques architecturales traditionnelles du village et en fonction de la zone de résidence concernée, la construction comprend un ensemble de volumes compacts, soit un volume principal auquel il peut être adjoint un volume secondaire.

D'une manière générale, et en référence au contexte bâti existant, les toitures sont à deux versants, de même inclinaison et de même longueur de pente.

Les toitures plates sont autorisées pour les car-ports, couvertures de bow-window et petits volumes de liaison.

II.4.3 MATERIAUX

Les matériaux, qu'il s'agisse des matériaux de parement ou des matériaux de couverture, sont choisis de manière à respecter l'harmonie et l'homogénéité du paysage bâti. Au sein d'un ensemble de constructions, on veillera à conserver une unité des matériaux. Des variations entre bâtiments voisins sont toutefois admises, en veillant à créer des ensembles esthétiquement équilibrés.

De plus, les matériaux doivent présenter des caractéristiques de durabilité et une énergie grise la plus faible possible (matériaux recyclables, locaux, naturels).

Les habitations groupées (10.3), volumes principaux et secondaires, doivent être construites, avec les mêmes matériaux de façade et de toiture, afin de former des ensembles architecturaux cohérents.

II.4.4 MOBILIER URBAIN ET ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public doit concourir à l'ambiance et l'esthétique du quartier. Il est adapté (hauteur, luminance, type de luminaire ...) aux différentes voiries et zones à éclairer en ayant le souci de les intégrer dans le paysage. Les luminaires présentent une fixation verticale sur mât ou sont appliqués sur façade. Les éclairages seront fixés à 6 mètres de hauteur maximum le long des voiries et 4 mètres maximum le long des sentiers. Les zones d'intérêt paysager et écologique seront préservées de toute pollution lumineuse. Seuls des bollards lumineux de 1 mètre de haut maximum y seront autorisés le long des sentiers afin de servir de balise.

Une attention est également apportée à l'intégration paysagère (visuelle) de tous les éléments de mobilier urbain (bancs, poubelles, bacs à plantes, râteliers pour deux roues.). Ils sont de conception sobre et choisis de manière à constituer une unité esthétique pour l'entièreté du périmètre (et idéalement au-delà).

II.5 OPTIONS RELATIVES AUX PAYSAGES, ZONE D'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE ET ABORDS

II.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'aménagement doit permettre de mettre en valeur le potentiel paysager du site, d'améliorer la biodiversité et de créer un cadre de vie agréable. Une zone d'intérêt paysager et écologique spécifique est proposée au centre du site. Son caractère humide en fait un endroit privilégié pour organiser une gestion des eaux de ruissellement. Par ailleurs, au Nord du périmètre, la bande entre le ruisseau et la rue des Soupirs préserve une végétation associée au milieu humide.

Parallèlement, au centre du périmètre, une zone de prairie est proposée.

Dans la mesure du possible, les arbres et ensembles d'arbres existants sont préservés et ce capital végétal est développé. Les vieux saules qui bordent la zone humide et présentent un port remarquable sont à protéger. Les haies d'essence régionale sont à protéger et conserver.

Les espaces publics, la voirie, les abords, et les jardins individuels sont plantés d'arbres et d'arbustes choisis parmi les espèces répertoriées à l'annexe I de l'arrêté du G.W. du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres.

Les plantations auront la priorité sur la minéralisation. Il sera fait en sorte que l'on ait des zones variées en termes d'occupation (petits taillis, arbres isolés, talus, milieux secs, parterres fleuris, plan d'eau, espaces engazonnés).

L'intégration paysagère constitue une des principales options défendues dans le cadre du plan communal d'aménagement. Plusieurs options d'aménagement concernent directement le paysage :

- favoriser la création d'ouvertures paysagères entre les zones dédiées aux constructions ;
- veiller au respect des deux points de vue privilégiés (cônes de vue) identifiés dans l'Inventaire du patrimoine monumental de Belgique (IPMB), soit la vue vers l'église, notamment depuis le croisement entre la rue de la Bryle et de Nodebais et celle vers la ferme de la Bryle ;
- veiller à la qualité architecturale des constructions (traitement des façades, formes de toitures, hauteurs, volumétries, choix des matériaux, des tonalités, des textures ...) ;
- améliorer la perception paysagère par un traitement végétal généreux au cœur du site (zone humide et prairies) tout comme dans les cours et jardins.

II.5.2 ZONE D'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE (40)

La zone d'intérêt paysager et écologique permet de mettre en valeur la zone humide existante, d'améliorer la biodiversité, de conserver et exploiter le caractère paysager du site et de gérer durablement les eaux de ruissellement. Parallèlement, elle contribue au renforcement du caractère rural du site et à marquer la séparation entre le village de Gottechain au Sud et le hameau situé autour de la ferme du Chapitre, au Nord-Est, comme suggéré dans le SSC.

L'aménagement vise à conserver et développer cette zone paysagère et d'assurer une continuité écologique. La mise en valeur du « cycle de l'eau » comme élément vivant et structurant du paysage, y est privilégiée. Il s'agit d'exploiter et renforcer le caractère humide existant, comme de confirmer la présence du cours d'eau qui rejoint le Lambais en aval. Le lit du ruisseau et sa végétation d'accompagnement sont conservés.

De manière générale, il convient de mener une gestion la moins intensive et la moins interventionniste possible dans cette zone et de veiller à y conserver une faune et une flore variée, en proposant différents milieux d'accueil (strates herbacées, haies bocagères ...). Parallèlement, il s'agit de compléter le caractère existant du site par une végétalisation spécifique (saules, aulnes, phragmites, typha ...).

Le maintien d'une végétation spécifique au milieu humide permet de limiter les problèmes de ruissellement. La zone ne peut être imperméabilisée et la végétation semi-humide, notamment composée de saules têtards est à conforter. Les arbres existants y seront maintenus, y compris les arbres morts, s'ils ne présentent pas de danger car ils contribuent à la biodiversité. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouveau d'essence adapté au milieu.

La zone d'intérêt paysager et écologique, intègre le respect de l'équilibre oro-hydrographique. Associé au fossé existant, un système de lagunage naturel et partiellement apparent peut être proposé afin de gérer et d'épurer les eaux de surface. Il se compose de fossés herbagés (baissières herbagées) associés à des zones de rétention (régulation) et de filtration (plantes oxygénantes). Le sol peut dès lors être modelé pour organiser les retenues d'eau au droit des zones de voirie.

Les modalités de gestion des eaux de surface déterminent le concept urbanistique du projet (cf. Chapitre. II.7.3. Gestion de l'eau).

II.5.3 ZONE DE PRAIRIE (42)

La zone de prairie contribue au caractère paysager et confirme l'identité rurale du site. Pâturée ou fauchée, cette zone constitue un milieu ouvert et caractérisé par une végétation principalement herbacée, à dominance de graminées. Les potagers et les vergers y sont admis.

La zone de prairie contribue à la biodiversité et joue un rôle dans la régulation des eaux et la prévention des inondations. Enherbée de façon permanente, elle est réservée aux pâturages et aux vergers hautes-tiges

Les arbres existants y seront maintenus, y compris les arbres morts, s'ils ne présentent pas de danger car ils contribuent à la biodiversité. Tout abattage d'arbre devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre, d'essence adaptée au milieu.

II.5.4 ZONE DE COURS ET JARDINS (20)

La zone de cours et jardins est réservée à l'aménagement de jardins d'agrément privés et collectifs, prairies ou potagers. Elle correspond au solde de l'espace non bâti, soit la parcelle déduite des constructions et de la zone de recul.

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des modifications nécessaires à la réalisation d'une pièce d'eau ou d'une piscine naturelle. Dans ce cas, les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

La circulation et le stationnement de véhicules, sous quelque forme que ce soit, sont strictement interdits.

A l'exception de la zone 20a qui garde une végétation du milieu humide et des aménagements naturels (cf. page 8), la zone de cours et jardins peut accueillir les aménagements suivants :

- les sentiers, les terrasses et les cours, non couvertes, attenantes aux constructions ;
- les bacs à plantes, pièces d'eau et piscines ;
- l'engazonnement et les plantations d'arbres haute tige ou basse tige d'essence régionale ;
- les volumes annexes dont la destination est liée au jardinage, à l'horticulture et au remisage, ainsi qu'une serre (maximum 24 m²).

Les volumes annexes, définis ci-dessus, sont autorisés à condition de ne pas nécessiter de modification sensible de relief du sol et d'être implantés à proximité de la construction principale.

II.5.5 ZONE DE REcul (21)

La zone de recul donne accès aux habitations. C'est généralement l'espace compris entre la zone capable de bâtisse de la zone de résidence, située en retrait, et la zone de voirie.

Cette zone est ouverte sur l'espace public et sert de transition entre l'espace public (placette, voirie, trottoir ...) et l'espace privé. Elle doit faire corps avec les caractéristiques de l'espace public et assurer un raccord harmonieux entre les différents niveaux en présence.

Chaque zone de recul présente une superficie plantée soit herbeuse et/ou fleurie et une surface minérale perméable. Les matériaux sont en accord avec le parement des façades.

Pour rappel, la zone 21a intègre la protection du milieu naturel pour éviter toute forme de pollution de ce milieu.

II.5.6 ZONE DE COUR COMMUNE (22)

La zone de cour commune donne accès aux habitations et locaux périphériques.

L'aménagement est unitaire, la cour est minéralisée avec des matériaux perméables. Les plantations éventuelles sont implantées en partie centrale et/ou le long des constructions, sans nuire à la vision d'ensemble.

II.5.7 ZONE DE TALUS (43)

La zone de talus est une zone linéaire continue, implantée le long des chemins creux, elle est constituée de terres excavées et de terres végétales plantées et arborées. Elle assure la stabilité, participe à la qualité du paysage et à la qualité des sols et joue un rôle de corridor écologique. Elle est maintenue dans toutes ses caractéristiques et ne peut être ni interrompue, ni arasée.

II.6 OPTIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS

II.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le site du PCA est accessible par deux accès principaux :

- l'accès Nord, via la rue Thomas Decock (vers la N25) ;
- l'accès Sud, depuis la rue des Déportés.

Le réseau de desserte existant est maintenu.

Les chemins creux existants bordés de talus plantés sont conservés et maintenus en l'état.

Il faudra veiller à maintenir la continuité piétonne dans l'ensemble du périmètre en aménageant des traversées piétonnes au niveau de chaque carrefour.

Les dispositifs destinés à modérer la vitesse des véhicules sont réalisés dans des matières et teintes susceptibles de concilier leur visibilité et l'harmonie générale de l'espace public.

II.6.2 VOIRIES, CHEMINS D'ACCES ET ESPACES PUBLICS

Les zones de voiries publiques sont destinées à accueillir les différentes formes de circulation des personnes et des biens ainsi que les réseaux techniques d'intérêt collectif.

Les voiries publiques sont aménagées selon une conception d'ensemble en ce qui concerne le traitement des surfaces horizontales et verticales, plantées ou non. Les aménagements, le traitement de la surface de circulation et des trottoirs, ainsi que l'éclairage et le mobilier urbain contribuent à la sécurité de l'ensemble des usagers.

L'emprise des voiries⁴ est maintenue à l'exception de la rue des Soupîrs, entre le carrefour avec la rue Thomas Decock et la traversée du ruisseau où l'emprise est élargie à 6 mètres. L'emprise correspond à un usage résidentiel et local.

La rue Thomas Decock est le principal axe de passage entre le village et la N25, cette voirie présente un gabarit plus large que les autres voies du périmètre. Pour s'insérer dans la circulation du carrefour de la Chaussée de Wavre (N25) et la rue Thomas Decock, un feu tricolore réglera la circulation après étude de faisabilité du SPW.

II.6.3 CHEMIN CREUX (52)

Un chemin creux ou chemin de service est une voirie traditionnelle qui relie les parcelles agricoles aux villages, hameaux et fermes. L'option est de conserver et renforcer ces chemins creux dans toutes leurs caractéristiques physiques, écologiques et paysagères.

Ils ne peuvent être fragmentés (en bandes distinctes de circulations). L'appareillage de pierres grossièrement agencées est à conserver et restaurer (présence de pavés très anciens relevée).

Ils sont réservés comme espace d'agrément et de loisirs dédiés aux randonnées pédestres, équestres ou vélo tout terrain. Ils ne permettent pas le passage des gros engins (agricoles et autres).

⁴ Le plan indique une emprise de voirie et non pas un profil carrossable. La commune se réserve le droit de garder une largeur suffisante de manière préventive. L'élargissement de la rue des Soupîrs ne se justifie nullement, par contre un cheminement plus confortable pour tous les usagers peut s'avérer nécessaire (avec zones de croisement, bande enherbée, traversée sécurisée à hauteur de la zone humide, par exemple).

II.6.4 STATIONNEMENT

Le stationnement se fait sur fond propre, en zone de recul ou dans les cours communes et dans les garages ou car-port attenants aux constructions.

Tout accès est établi soit de plain-pied avec le domaine public de la voirie, soit suivant la pente naturelle du terrain, pour autant que cette pente soit faible.

II.7 OPTIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

II.7.1 ORIENTATION

Le projet doit être pensé afin d'optimiser les conditions d'exposition solaire pour un nombre aussi important que possible de logements. Les implantations permettent donc une utilisation des apports naturels (apports solaires et éclairage naturel) et valorisent le principe de compacité.

Là où l'orientation des voiries et le relief, le permettent, on maximisera au maximum une orientation Nord Sud des bâtiments. C'est-à-dire qu'idéalement les locaux de vie d'une habitation se situent au Sud et s'ouvrent sur le jardin.

Pour éviter les surchauffes, des protections solaires sont à prévoir pour éviter l'installation de systèmes de climatisation qui sont proscrits. Tous systèmes de « night cooling », « free-cooling » et d'échange thermique sont encouragés.

II.7.2 GESTION ENERGETIQUE

En matière de gestion énergétique, l'objectif est de créer des logements très peu énergivores, en minimisant les besoins et en favorisant les énergies renouvelables et choisir des techniques constructives de mise en œuvre peu énergivores. Les matériaux disposant d'une énergie grise la plus faible possible (matériaux recyclables, locaux, naturels ...) sont encouragés.

Un objectif réaliste, aujourd'hui, est de réduire la consommation des logements à moins de 100 kWh/m²/an d'énergie primaire. Cet objectif doit être revu si les technologies disponibles permettent d'atteindre de meilleures performances à un coût raisonnable et maîtrisé.

Les actions touchent également les moyens de chauffage (préférer un réseau de chaleur ou plusieurs chaudières collectives à une somme de chaudières individuelles⁵), les performances d'isolation (on visera au moins un K35 pour l'ensemble des logements), la ventilation (préférer un système de ventilation mécanique double flux avec échangeur de chaleur), la production de l'eau chaude sanitaire (préférer l'utilisation de panneaux solaires thermiques), la consommation électrique (préférer l'utilisation d'ampoules basse consommation et de minuteries pour l'éclairage public, utilisation de panneaux solaires photovoltaïques) ainsi que les énergies utilisées afin de réduire les émissions de gaz à effets de serre dans l'atmosphère.

Cette recherche de performance énergétique doit être également présente lors de la construction des logements par le choix des procédés et produits de construction (gestion du chantier / chantier propre, utilisation de matériaux à faible contenu énergétique : matériaux locaux peu transformés comme le bois, la brique ou la pierre et nécessitant le moins d'énergie et de transport possible) et en évitant les terrassements majeurs afin d'éviter les transports de terre inutiles. Ceci en limitant les modifications du relief du sol et en équilibrant la balance des déblais et des remblais au sein du périmètre.

⁵ Si les densités moyennes proposées rendent inefficients les systèmes de chauffage collectif (réseau de chaleur), les plus récentes avancées en matière de production d'énergie renouvelable devront être encouragées : panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, cogénération, biomasse ...

Les techniques de construction employées devront donc être innovantes, thermiquement efficaces et inscrites dans la perspective du développement durable, et ce afin de dépasser les normes actuellement en vigueur. Le recours aux techniques dites « passives » est encouragé. Celles-ci utilisent les phénomènes naturels de transfert de l'énergie afin d'obtenir des gains ou des pertes de chaleur à travers l'enveloppe du bâtiment, permettent d'assurer un confort physique tout en limitant le recours aux systèmes mécaniques de chauffage et/ou de climatisation.

Parallèlement, l'utilisation de techniques modernes, exploitant les énergies renouvelables, permet de réduire les rejets atmosphériques. Ainsi, l'utilisation des techniques dites « solaires actives », c'est-à-dire la mise en œuvre d'équipements qui captent, stockent et distribuent l'énergie solaire (panneaux solaires thermique ou photovoltaïque), est encouragée.

II.7.3 GESTION DE L'EAU⁶

Un réseau séparatif eaux usées - eaux de surface équipera toute la zone du PCA. Seul le tronçon de la rue de Nodebais situé entre le ruisseau et la rue des Soupirs n'est pas nécessaire⁷.

Parallèlement, le réseau de collecte des eaux usées doit être complété pour rejoindre le collecteur principal.

Le traitement des eaux usées du périmètre du PCA relève du plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique de la Dyle et un régime d'assainissement collectif de 2.000 équivalents habitants (EH) et plus.

Aujourd'hui, l'ensemble du périmètre n'est pas aménagé pour acheminer les eaux usées, seule la rue Thomas Decock et une petite partie de la rue des Soupirs sont équipées d'égouts gravitaires. Le relief du site, d'Est en Ouest, permet un écoulement gravitaire de l'eau vers l'Ouest et donc vers le réseau existant. Le réseau d'égouttage peut donc être complété le long des rues des Soupirs, de Nodebais, rue de la Ferme du Chapitre et permettre alors la connexion des habitations existantes et projetées au collecteur principal.

Un prétraitement des eaux usées est à pourvoir composé d'un dégraisseur et d'une fosse septique by-passable (capacité min. 3.000 litres).

A l'heure de la rédaction des options, un projet de modification du PASH est à l'étude (cf. rapport d'analyse de la situation existante). Ce projet prévoit de basculer la presque totalité du périmètre du PCA en assainissement autonome et de supprimer certaines branches de collecteurs (à proximité du périmètre celui de la rue Chemin des Ruhauts).

Ce projet doit faire l'objet d'une décision du Conseil Communal. Les modifications proposées ont été prises en compte dans le schéma du réseau des infrastructures techniques représenté dans le plan des affectations.

Pour rappel, notons, qu'il n'appartient ni au RIE ni au PCA de déterminer qui prend en charge les travaux d'équipement de voiries desservant les nouveaux logements. Toutefois, plusieurs acteurs peuvent prendre en charge le financement des différents équipements utiles à la zone : soit les pouvoirs publics communaux ou régionaux, soit les demandeurs privés. Les autorités régionales ont prévu des systèmes de financement d'équipements publics, par exemple pour les parcs, les voiries et ses équipements ... Il sera, dans ce cas, de la responsabilité de la commune d'initier ces travaux. Toutefois, dans le cadre de l'octroi de permis d'urbanisme ou d'urbanisation, l'autorité communale doit conditionner les permis à la réalisation de charges d'urbanisme.

Eaux claires

⁶ Pour rappel, notons, qu'il n'appartient ni au RIE ni au PCA de déterminer qui prend en charge les travaux d'équipement de voiries desservant les nouveaux logements. Toutefois, plusieurs acteurs peuvent prendre en charge le financement des différents équipements utiles à la zone : soit les pouvoirs publics communaux ou régionaux, soit les demandeurs privés. Les autorités régionales ont prévu des systèmes de financement d'équipements publics, par exemple pour les parcs, les voiries et ses équipements ... Il sera, dans ce cas, de la responsabilité de la commune d'initier ces travaux. Toutefois, dans le cadre de l'octroi de permis d'urbanisme ou d'urbanisation, l'autorité communale doit conditionner les permis à la réalisation de charges d'urbanisme.

⁷ Ce tronçon prévu par le PASH, semble inutile puisqu'aucune construction n'y est prévue, et donc qu'aucun volume d'eau usée ne devrait être évacué à cet endroit.

La topographie du site fait apparaître un fossé de drainage (entre la rue de Nodebais et la rue des Soupirs) et un ruisseau (au Nord de la rue des Soupirs), toutes les eaux de surface en amont du périmètre (terrains agricoles) et l'essentiel des eaux de surface issues du périmètre du PCA sont recueillies et dirigées vers le Lambais via ce fossé et ce ruisseau.

L'urbanisation du site s'appuie sur la consolidation de ce fossé de drainage et du ruisseau au sein d'une zone d'intérêt paysager et écologique vers lesquels seront drainées ces eaux de surface.

Les modalités de gestion des eaux de surface déterminent le concept urbanistique du projet. La réduction des volumes inondables le long du ruisseau est évitée.

Par eau de surface, on entend les eaux de ruissellement provenant des voiries et surfaces enherbées ou plantées. Celles-ci sont renvoyées vers le réseau hydrographique naturel qui doit être développé. Les eaux pluviales collectées en toiture sont par contre dirigées vers les citernes.

La collecte des eaux de surface s'opère via un réseau primaire, sur le domaine public (zone d'intérêt paysager et écologique) et un réseau secondaire (sur les parcelles destinées à l'habitat). L'ensemble du dispositif se compose de fossés et d'un système de temporisation destiné à maîtriser le débit consécutivement à l'urbanisation.

L'eau de pluie des nouvelles constructions doit être récupérée et valorisée et le surplus, s'infiltrer au travers du sol naturel et sa couche d'humus biologiquement active, qui joue un rôle important dans la préservation des nappes souterraines. L'objectif à atteindre est le rejet « zéro » des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage.

Afin d'éviter une quantité d'eau trop importante dans le dispositif, on aura recours à un certain nombre de mesures permettant la diminution des eaux de ruissellement. Ainsi, le recours à l'implantation de citerne de récupération de l'eau de pluie est une mesure à adopter afin de réduire la consommation d'eau potable et d'éviter que les eaux de pluie diluent les effluents qui se déversent dans le réseau d'égouttage existant. Cette ressource doit être valorisée à différents niveaux dans les habitations (toilettes, lessive, nettoyage, arrosage ...). De plus, cette action est une mesure efficace pour le ralentissement des événements liés aux inondations. Les citernes sont équipées d'un volume de tamponnement qui devra toujours rester disponible en cas d'orage. Le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés suivant la superficie des toitures des constructions (cf. Règlement communal). Le débit de sortie des citernes est limité à 1 litre/seconde.

Par ailleurs, l'urbanisation du site tient en compte les risques de ruissellements concentrés définis par l'ERRUISOL.

Parallèlement, on limitera l'imperméabilisation des accotements, des espaces publics et aires de stationnement de manière à assurer un maximum d'infiltration d'eau dans le sol. Différents matériaux percolants, favorisant l'infiltration, devront être utilisés en fonction des affectations : graviers, pavés ajourés, pavés non rejointoyés, plancher, cendrées, certaines dolomies, dalles gazon, pavements à larges joints, gazon, etc.

II.7.4 GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers sera centralisée dans des lieux adéquats au sein des constructions principales pour favoriser le regroupement et le tri des déchets.

Des dispositifs seront également mis en place afin de favoriser le compostage collectif des déchets verts et ménagers.

II.8 OPTIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET AUX RESEAUX TECHNIQUES

Les canalisations techniques publiques et tout impétrant seront disposés de préférence sous l'espace public. Un plan précis (*as build*) du réseau est à communiquer aux services techniques communaux.

Le traitement des eaux usées du périmètre relève du plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique de la Dyle (cf. ci-avant).

Les canalisations, citernes, chambres de visite seront enterrées et étanches. Il en est de même pour l'ensemble des réseaux de distribution.

Il conviendra de prévoir les raccordements nécessaires. L'alimentation en électricité devra également être complétée par de nouveaux tronçons de lignes.

PARTIE III : PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

III.1.1 IMPLANTATION

Les constructions sont implantées dans les zones capables de bâtisse. La zone capable de bâtisse contient la surface du volume principal, celle du volume secondaire et des volumes de liaison.

Ces volumes sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie et/ou aux limites des zones urbanisables, de façon à optimiser l'orientation. Les constructions, érigées le long des voiries, forment un front bâti semi-continu et les îlots sont ouverts.

Dans la zone de résidence, au moins une des constructions est implantée sur une limite (limite avant et/ou limite latérale) de la zone capable de bâtisse indiquée au plan. Les constructions sont édifiées, au moins pour l'un des volumes, de manière attenante aux murs d'héberge (mitoyens d'attente).

La construction annexe jouxte la construction principale et n'est pas établie en fond de parcelle afin de préserver la zone de cours et jardins ainsi que la zone de recul.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est de minimum 3 mètres par rapport à la limite parcellaire. Autour des zones de cour commune, les constructions sont implantées sur le front de bâtisse obligatoire.

III.1.2 RELIEF ET NIVEAU DE REFERENCE

Le relief est respecté dans l'implantation des volumes principaux et secondaires, dans l'implantation et la conception des ouvrages de raccords tels que rampes, murs de soutènement et escaliers, ainsi que dans l'aménagement des abords et voies d'accès en liaison avec l'espace public.

Si le terrain naturel présente une pente transversale, c'est la construction qui s'adapte au relief "naturel" et non l'inverse, ainsi, le remblayage de la zone de construction en vue de réaliser une plateforme destinée à recevoir une construction conçue pour être implantée sur un terrain plat, est interdit.

Toutefois, compte tenu de la pente transversale du terrain naturel, des surcharges ou des déblais du terrain d'une épaisseur maximale de 0,50 mètre peuvent être admises, pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel.

Ces travaux doivent obligatoirement se situer à 1 mètre minimum des limites latérales, les talus de raccordement à celui-ci ayant une inclinaison maximale de 45°.

Le niveau de référence du rez-de-chaussée doit tenir compte du niveau naturel du sol pour que les déblais et remblais soient limités au maximum, en tenant compte des égouts existants et futurs. Des modifications du relief du sol peuvent être admises pour autant qu'elles soient pleinement justifiées en terme urbanistique et ou paysager. Les terres excédentaires sont évacuées.

Les documents de demande d'autorisation de bâtir seront précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel et des niveaux projetés.

III.1.3 VOLUMETRIE

Les volumes principaux des constructions sont simples, des décrochements et/ou des encorbellements peuvent être tolérés pour autant qu'ils restent des exceptions.

Les volumes principaux d'habitations présentent maximum deux niveaux sous corniches ou une hauteur située entre 4,0 et 5,5 mètres, mesurés entre la face supérieure du seuil de la porte d'entrée et la face inférieure de la gouttière. Un niveau peut être partiellement engagé dans la toiture.

La profondeur des volumes principaux est limitée à maximum 10 mètres.

Les volumes principaux de l'habitat groupé (10.3) présentent une hauteur limitée sous corniche de moins de 4,5 mètres, celle-ci est mesurée entre le niveau d'accès de la cour et la face inférieure de la gouttière. Un niveau peut être partiellement engagé dans la toiture. Afin de préserver une ouverture visuelle sur l'ensemble bâti, y compris les constructions arrière, le gabarit maximal du volume implanté à front de la rue de la Bryle est limité à un seul niveau.

Pour une maison individuelle, le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,5 et 2. Un volume secondaire ne peut occuper plus de 40 % du développement de la façade avant.

L'articulation entre volumes principaux et secondaires pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de « légèreté » et/ou de transition. Ainsi peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou un muret, pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis.

La pente des toitures est comprise entre 30 et 40 degrés et correspond à celle des bâtiments d'architecture traditionnelle. Les toitures ne comprennent ni débordement marquant, ni éléments saillants détruisant la volumétrie.

III.1.4 MATERIAUX

Au moins 2/3 des matériaux de parements des élévations seront réalisés soit en brique rouge/brun, soit en briques recouvertes d'un badigeon de teinte blanche (ou enduit lissé blanc). D'autres matériaux peuvent être utilisés comme les bardages en bois, à titre accessoire en s'harmonisant avec le matériau dominant. Les encadrements de baies, soubassements et murets peuvent être en grès ou en calcaire tendre.

Les couvertures de toiture et de lucarnes seront exécutées en tuiles de teinte rouge ou grise, ou en ardoises. Les toitures vertes ou végétalisées sont encouragées.

Les volumes à construire présentent des façades dont l'ordonnance est harmonieusement structurée, notamment par un jeu équilibré entre les pleins et les vides ou entre les différentes parties en saillie ou en léger retrait par rapport au nu de la façade.

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. Toutes les menuiseries extérieures d'un bâtiment seront de même teintes.

Les lucarnes sont limitées et les terrasses encastrées dans la toiture sont interdites.

III.1.5 ZONE DE COURS ET JARDINS

Dans la zone de cours et jardins, la superficie de l'abri de jardin et/ou la serre n'excèdera pas 12 m² chacune. Leur implantation est accompagnée de plantations ou autres aménagements diminuant leur impact. Le matériau de parement des élévations est le bois et le verre. Le matériau de couverture des toitures est soit un matériau similaire à celui de la toiture de la construction principale située sur la même parcelle, soit le bois et le verre. La hauteur sous gouttières de l'abri de jardin et de la serre n'excède pas 2 mètres. La pente des toitures est comprise entre 20 et 40 degrés.

Le matériau de revêtement des sentiers ou de cheminement dans la zone de cours et jardins est tout matériau percolant, le pavé de pierre naturelle, les dalles gazon, l'empierrement, le bois.

III.1.6 ZONE DE REcul

Il convient de privilégier une perméabilité visuelle et la diversité de la zone de recul. Si clôturée, elle est fermée par une haie d'essence locale, une grille de clôtures, un mur ou muret (en front de voirie uniquement).

La zone peut être minéralisée à raison de 50 % maximum, le solde est en pleine terre et planté. Les matériaux autorisés sont les suivants :

- soit du gravier ou des dalles gazon ;

- soit des pavés de grès ou de calcaire non jointoyés ;
- soit de la dolomie.

L'aménagement d'un car-port présente une hauteur de 2,5 mètres sous gouttière maximum et une toiture à un ou deux versants ou plate. Ce volume est réalisé dans des matériaux en harmonie avec la construction principale ou en bois.

En présence d'un talus en zone de recul, la construction de garages est autorisée.

III.1.7 VOIRIE ET STATIONNEMENT

Les chaussées carrossables sont réalisées en pavés naturels (stationnements et accotements). Les trottoirs, itinéraires et pistes cyclables sont réalisés en pavés ou dalles de pierre naturelle, briques de sol, pavés de béton de teinte clair ou tous autres matériaux pour autant qu'ils présentent les qualités esthétiques, de solidité et perméabilité requises.

Le gravier dolomitique non stabilisé de couleur claire ou tout autre gravier similaire peut être utilisé pour les promenades piétonnes et les itinéraires cyclables.

On considérera une offre en stationnement moyenne, dans un volume spécifique de type garage ou car-port, de 2 véhicules par habitation. Dans la zone d'habitat groupé, il s'agit d'aménager 1,5 emplacement par logement, intégré au bâti.

III.1.8 PAYSAGE ET ESPACE VERT

Dans la zone d'intérêt paysager et écologique, le système de temporisation principal est constitué par l'aménagement de zones inondables connectées aux fossés et ruisseau existant. Il s'agit d'une zone végétalisée. En amont et en aval de ceux-ci, il s'agit de fossés inondables ou « roselières » qui destinés à favoriser la percolation naturelle.

Le réseau secondaire peut être réalisé soit sous forme de bassins d'orage paysagers, soit par tout autre système intégré aux constructions, soit par une composition de ces deux dispositifs. En toute hypothèse, le réseau hydrographique naturel est gravitaire.

Les espèces végétales sont diversifiées, choisies en tenant compte du milieu naturel parmi les espèces locales et adaptées au sol et au climat (les essences feuillues et les essences fruitières seront privilégiées). Une distance de 10 mètres minimum est maintenue entre les arbres à hautes tiges.

III.1.9 HAIES, CLOTURES ET PLANTATIONS

Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences régionales. Le choix des essences régionales se fait sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (complété par la circulaire du 24.04.1985 et celle du 14/11/2008).

Les clôtures sont constituées de piquets métalliques ou de bois, et de treillis plastifiés à larges mailles, de teinte verte, dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,2 mètre. Elles sont obligatoirement doublées de haies et doivent rester perméables au passage de la faune. Les clôtures pleines sont proscrites à l'exception des clôtures en front de voiries.

III.1.10 ANTENNE ET PANNEAUX SOLAIRES

Le placement de panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est dispensé du permis d'urbanisme, pour autant que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture. Dans ce cas, le revêtement de la toiture sera de préférence de ton foncé.