



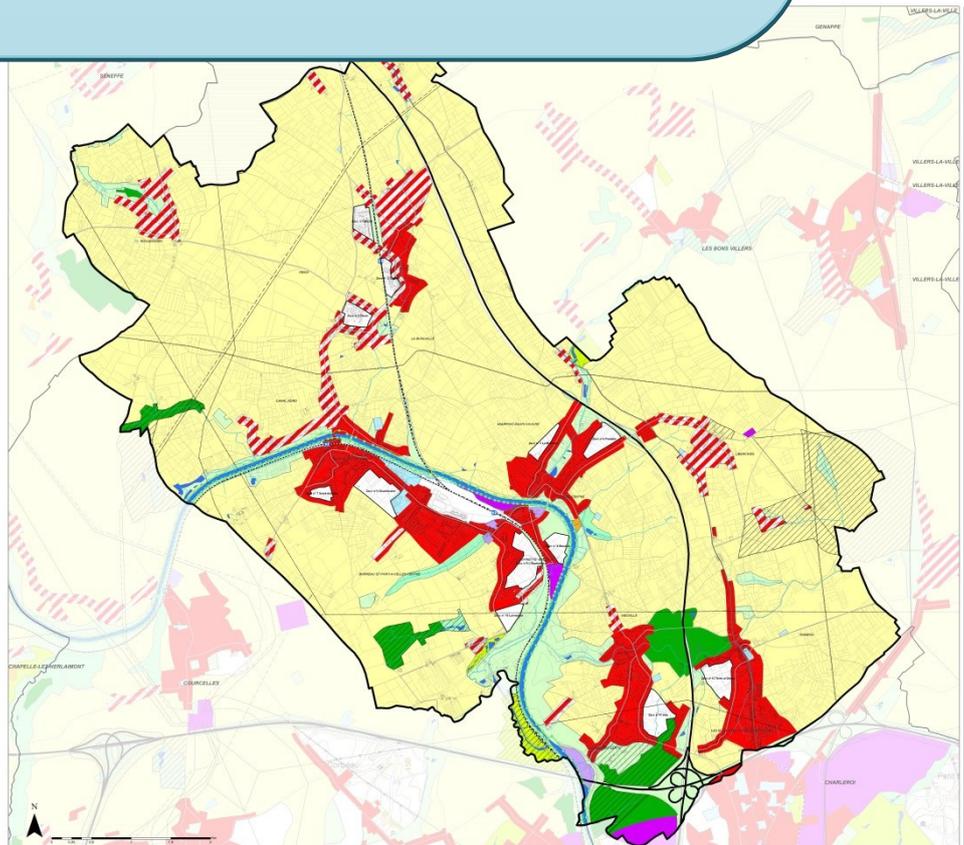
COMMUNE DE PONT-A-CELLES

SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL

OPTIONS ET MESURES D'AMENAGEMENT :

- SCHÉMA DES ORIENTATIONS TERRITORIALES

ADOPTION DEFINITIVE_



Directeur de projet : **SERGE PEETERS, Administrateur**

Ont participé à l'élaboration de ce document :

- **Bénédicte DULUC – Géographe et Urbaniste**
- **Paul PLAK – Ingénieur civil urbaniste, Chef de projets, Administrateur**
- **Diana MATALA – Architecte et urbaniste, Chef de projets**
- **Léa BUSELEZ – Géographe et urbaniste**
- **Benoît BAUDRIER – Ingénieur en Génie de l'Aménagement**
- **Camille BAAR – Bio-ingénieur**
- **Ambre COQUILLAT - Urbaniste**
- **Delphine GILSON - Géologue**

Table des matières

1.1	Introduction	4
1.2	Méthodologie et définitions	5
1.3	Recommandations relatives aux zones du schéma des orientations territoriales	8
1.4	Recommandation relatives aux périmètres en surimpressions du schéma des orientations territoriales	22
1.5	Recommandation relatives aux affectations et priorités de mise en œuvre des ZACC ...	29

1.1 INTRODUCTION

Le **Schéma de structure communal** comprend un plan par zone plus précis que celui établi par le plan de secteur, appelé « schéma des orientations territoriales ». En effet, le schéma de structure communal vise, entre autres, à **affiner le plan de secteur** en proposant des divisions géographiques plus détaillées de certaines zones, et ce dans le but de contribuer à la **concrétisation des objectifs communaux** exposés dans le cadre des « Objectifs de développement » (voir rapport de Phase II – Partie 1).

Par analogie au plan de secteur, le Schéma de structure opère une **distinction entre les zones qui sont destinées à l'urbanisation** (habitat, activité économique, etc.) et celles qui ne le sont pas (agricole, forestière, naturelle, etc.).

Certains **périmètres** sont **ajoutés en surimpression des zones d'affectations**. Ces surimpressions apportent des recommandations complémentaires. Il s'agit, notamment, de **périmètres de protection dus à un intérêt paysager, écologique ou patrimonial**, mais aussi de **périmètres liés à des contraintes physiques** (aléa d'inondation, risque d'éboulement, etc.)

Le SCC instaure aussi une **notion de « phasage » au développement local**, l'aménagement de certains espaces apparaissant comme prioritaire par rapport à d'autres → **détermination des priorités de mise en œuvre au niveau des ZACC**.

Afin d'élaborer le **Schéma des orientations territoriales**, c'est-à-dire la transcription concrète de la politique d'aménagement et d'urbanisme, une **approche synthétique de la structure spatiale souhaitée et recherchée par la commune** a été menée.

Cette approche a été réalisée à partir des divers schémas et tableaux par thématique ou par croisement de différentes thématiques présentées précédemment : les pôles locaux et les densités d'habitat; la structure paysagère à promouvoir; la structure du réseau écologique et les mesures et options en matière de mobilité (hiérarchie des voiries, mesures concernant les transports en commun et les modes doux).

Afin de pouvoir gérer la **question fondamentale de la densité**, la commune doit se doter d'un **outil** :

- à la fois **suffisamment strict** pour pouvoir refuser un projet ne répondant pas aux critères de bon aménagement des lieux,
- mais aussi **suffisamment souple** pour pouvoir accepter des projets s'écartant des orientations du SCC en présence de circonstances particulières de la cause, notamment pour des projets présentant un caractère innovant, par exemple en termes de diversité sociale, financière (notamment en ce qui concerne le prix de vente final), de développement durable, matériaux, ...

→ Le **Schéma des orientations territoriales du SSC** découpe, par conséquent, les **zones d'habitat du plan de secteur en plusieurs zones en fonction des caractéristiques locales et des densités désirées**. A ce propos, il convient de préciser que la **densité** est exprimée en **nombre de logements à l'hectare** ; généralement, celle-ci décroît depuis les centres vers les quartiers périphériques et ce, en fonction de la hiérarchie des pôles/villages concernés. Cette décroissance peut cependant se voir « perturbée » par des caractéristiques locales (présence d'une vallée d'intérêt écologique, d'un chemin creux, d'une ou de plusieurs contraintes physiques, ...) qui justifient de revoir la **logique des densités d'habitat**, voire même parfois l'affectation envisagée.

1.2 MÉTHODOLOGIE ET DÉFINITIONS

- **Le logement** constitue l'ensemble des locaux d'habitation, d'une ou de plusieurs personnes (du « kot » étudiant à la maison familiale) qui constitue un ménage.
- **L'habitation** est assimilée à la maison (entité physique). Une même habitation peut donc comporter plusieurs logements.
- **La densité brute** (moyenne) :
 - Elle est calculée sur base de la superficie destinée à l'urbanisation du village ou du quartier par rapport au nombre de logements correspondants.
 - La superficie totale considérée comprend les zones de constructions, les zones de cours et jardins, les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes publiques, etc.
- **La densité nette** (par projet) : La superficie à prendre en compte est la partie affectée au résidentiel de toutes les parcelles contigües reprises en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au plan de secteur qui font partie intégrante de la demande de permis et sur lesquelles un projet pourrait être mis en œuvre en cas d'octroi des autorisations requises.
 - Calculer la densité sur une ou plusieurs parcelles, pour un projet particulier, permet de mesurer si ce projet est ou non dans la « norme » de densité de la zone. La norme de densité s'applique par comparaison entre la superficie « prise en compte » et le nombre de logements prévus.
 - Dans le cadre du SSC, elle est indiquée dans les tableaux des densités proposées, repris ci-après.
- **La différence entre les deux types de densité** (brute/nette). Pour expliquer la différence entre ces 2 types de densité, un exemple chiffré est présenté. Prenons le cas d'un projet de lotissement divisé en 8 lots où chaque terrain résidentiel (lot) dispose d'une surface de 0,09 ha, soit une **superficie nette** de $8 \times 0,09 \text{ ha} = 0,72 \text{ ha}$. La densité y serait, dès lors, de 11 logements/hectare¹ → **densité nette**. Si l'on ajoute à la superficie nette, la voirie et la placette, ... on obtient la **superficie brute**. Dans ce cas, la densité brute passerait à 7,5 logements/hectare² → en conclusion, pour un même nombre de logements, la densité brute sera toujours inférieure à la densité nette car la superficie brute sera, quant à elle, toujours supérieure à la superficie nette.



¹ 8 logements x 0,09 ha = 0,72 ha de superficie nette → 8 logements pour 0,72 ha → $8/0,72 = 11$ logements pour 1 hectare.

² 0,72 ha + 0,18 ha (voirie) + 0,18 ha (placette) = 1,08 ha de superficie brute → 8 logements pour 1,08 ha → $8/1,08 = 7,5$ logements pour 1 hectare.

Recommandations concernant l'application des normes de densité :

- « La norme de densité n'est pas un chiffre à atteindre absolument ou un seuil à ne pas dépasser à tout prix. Il s'agit d'une valeur-guide qui pourra toutefois être imposée en cas de projet dépassant les limites tolérables.
- La Commune ne devrait accorder une **densité plus importante** qu'avec discernement et dans la mesure où elle serait dûment justifiée par la configuration des lieux.
- Toutefois, il ne faut **pas appliquer la densité de façon homogène** surtout au sein d'un même projet. En outre, il est nécessaire de décourager la répétition systématique de parcelles de même dimension; favoriser une implantation irrégulière plus proche du tissu bâti traditionnel, avec des constructions regroupées à certains endroits et des espaces plus aérés avec de grandes parcelles ailleurs, notamment en bordure des villages.
- En ce qui concerne les **zones nécessitant une réflexion d'ensemble de type RUE** (voir le rapport de Phase II - Partie 3 « Mesures et moyens de mise en œuvre » du SSC) **ou des projets qui comprennent des parcelles** (et/ou ensembles de parcelles) **d'au moins 2 hectares**, il faut aussi tenir compte, dans le calcul, des surfaces des voiries bordant le site, et décompter, préalablement au calcul, au moins 10% de la surface qui est à affecter à des espaces verts accessibles au public ; en plus, le contexte local peut aussi présenter certaines contraintes de sorte qu'il faille réserver davantage de zones non constructibles publiques ou privées (par exemple, dans le cas de zones inaptes à la construction) qui ne seront pas prises en compte dans le calcul de la superficie nette.

La **rénovation et la subdivision d'un bâtiment existant**, comme par exemple une ferme, en plusieurs logements est recommandée dans la mesure où elle permet de valoriser le bien existant, ce qui est également un des moyens de gérer de manière durable et parcimonieuse le territoire.

A l'exception des zones de centre, la transformation d'un hangar agricole en logements n'est cependant pas autorisée. On entend par hangar agricole un bâtiment servant généralement pour l'entreposage et qui a été ajouté à l'ensemble bâti formant l'exploitation d'origine. De plus, la transformation d'une exploitation agricole en logements doit s'envisager dans le respect de ses caractéristiques architecturales.

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

- La division de l'immeuble doit être **privilégiée** de manière verticale, afin de permettre à chaque logement d'avoir un espace jardin privatif.
- Un nouveau logement créé par la subdivision d'un immeuble existant doit présenter une superficie minimale de 70m² (brut).

*« Enfin, en guise de rappel, l'ensemble du document du SSC ne contient que des **recommandations dont la valeur est indicative**, en ce sens qu'elles expriment la conception de la commune du bon aménagement des lieux. En principe, les autorités communales statueront sur les demandes de permis (permis d'urbanisme, d'urbanisation, etc.) dans le respect des directives contenues dans le schéma de structure communal. Toutefois, quels que soient les termes utilisés dans le présent document, les autorités communales apprécieront les demandes au cas par cas et ne pourront s'écarter des recommandations du schéma qu'avec discernement et sur base de justifications cohérentes. »*

Quelques exemples de valeurs de la densité nette en fonction de la typologie du bâti :

Type	Description	Densité nette
Individuel libre	Il s'agit de l'espace pavillonnaire (hors des centres de village) produit par addition successive de maisons avec maintien du parcellaire existant. Ces logements sont produits hors procédure d'aménagement.	3-10 log/ha
Individuel de type lotissement	Le lotissement traditionnel, que l'on rencontre dans la majorité des communes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Généralement, il comporte des parcelles comprises entre 800 et 1.500 m². Cette forme urbaine a connu de nombreuses réalisations médiocres : répétition architecturale de modèles non locaux, espaces publics inexistant, manque d'ouverture sur le reste de la commune, etc. ▪ Aujourd'hui, les promoteurs tendent à proposer des lotissements plus denses, de l'ordre de 15 à 25 logements/hectare, sur des parcelles plus petites, avec des espaces publics structurés et des cahiers des charges permettant des architectures plus variées tout en respectant mieux l'architecture locale. Le travail sur l'implantation des maisons, sur le traitement des limites permet désormais de proposer des lotissements de qualité. 	Habituellement entre 7 et 25 log/ha
Individuel dense	Deux types de constructions : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Centres des villages traditionnels, développés de manière spontanée. ▪ Les maisons individuelles produites avec une procédure d'ensemble, généralement sous forme de permis groupé : le parcellaire, les voiries et le bâti sont conçus et produits par un acteur unique. Les espaces sont mieux hiérarchisés entre privé et public. Leur aspect peut être très homogène, voire répétitif. 	15-50 log/ha
Le petit collectif	Cette forme urbaine participe souvent aux espaces centraux des communes, elle peut même être structurante lorsqu'elle associe les logements avec des commerces et des services en rez-de-chaussée.	30-70 log/ha
L'ensemble de collectifs	Ensembles d'immeubles à appartements. Ils peuvent générer des espaces urbains très divers allant de l'îlot à la structure libre.	50-200 log/ha

1.3 RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX ZONES DU SCHÉMA DES ORIENTATIONS TERRITORIALES

Concernant les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural à Pont-à-Celles, la division suivante a été opérée :

Zone d'habitat et d'habitat à caractère rural :

- (1) **Zone d'habitat à densité forte +** : les centres de Pont-à-Celles et de Luttre
- (2) **Zone d'habitat à densité forte** : les centres des pôles secondaires de Thiméon, Viesville, Obaix et Buzet
- (3) **Zone d'habitat à densité moyenne +** : zones périphériques ou en extension par rapport aux pôles principaux et secondaires et d'usage principalement résidentiel.
- (4) **Zone d'habitat à densité moyenne** : zones à caractère résidentiel développées de manière spontanée et progressive dans le temps le long des voiries ou en marge des noyaux d'habitat structurant.
- (5) **Zone d'habitat à faible densité** : zones de densité faible pour des raisons urbanistiques, paysagères (développement tentaculaire).

Dans le cadre du Schéma de structure communal, les densités proposées sont les densités nettes minimales et maximales par projet :

- Pour tout nouveau projet introduit sur un site non bâti, la superficie à prendre en compte est donc la partie affectée au résidentiel des parcelles contiguës reprises en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au Plan de secteur qui appartiennent au même propriétaire et qui font partie intégrante de la demande de permis. Les densités proposées en cas de nouvelles constructions ne s'appliquent qu'aux zones encore libres, c'est-à-dire aux zones urbanisables non bâties³ à ce jour (réserves foncières⁴). Ce raisonnement est aussi valable en cas de création de nouveaux lots par la division d'une parcelle déjà bâtie.
- Dans le cas d'une rénovation de bâtiments existants (soit en cas de subdivision d'un bâtiment existant en plusieurs entités de logements), les densités recommandées sont indiquées aussi par type de zone de densités. Elles sont généralement supérieures aux densités recommandées pour les nouvelles constructions / terrains non bâtis étant donné la volonté communale d'encourager la réhabilitation du patrimoine bâti déjà existant dans la zone de densité concernée.

Cette densité correspond donc à une indication précieuse permettant d'appréhender des projets de lotissements ou de constructions multiples présentant une certaine taille.

	DENSITES	DENSITE BRUTE ACTUELLE	DENSITE NETTE ACTUELLE	DENSITE NETTE MINIMALE	DENSITE NETTE MAXIMALE
1	Zone d'habitat à densité forte +	14 -16 log/ha	16-18,5 log/ha	30 log/ha	50 log/ha
2	Zone d'habitat à densité forte	9-13 log/ha	12,5-16 log/ha	20 log/ha	40 log/ha
3	Zone d'habitat à densité moyenne +	5-19 log/ha	8-19,5 log/ha	20 log/ha	30 log/ha
4	Zone d'habitat à densité moyenne	4 -16log/ha	6-17log/ha	10 log/ha	25 log/ha
5	Zone d'habitat à faible densité	- de 10 log/ha	5-13 log/ha	5 log/ha	15 log/ha

³ Zone libre sur laquelle il est possible d'édifier un bien immobilier.

⁴ Une réserve foncière constitue un terrain qui est susceptible de servir à une construction immobilière.

(1) ZONES D'HABITAT À DENSITÉ FORTE +

CARACTERISTIQUES

Ces zones de très forte densité sont très circonscrites et concernent les centres du pôle principal : Pont-à-Celles et Luttre. Ces zones d'habitat du Plan de Secteur (PS) contiennent les principaux services et espaces publics de l'entité. Elles disposent également de commerces de proximité, d'équipements communautaires et d'une bonne desserte en transports publics. Les réserves foncières y sont relativement peu nombreuses.

DENSITE NETTE PROPOSEE

Dans le cadre de l'**urbanisation de nouvelles parcelles ou de la création de nouveaux lots**, la **densité nette proposée** est de **30(min) à 50 (max) logements/ha**. Dans cette zone, une attention particulière devra être portée à la **rénovation des bâtiments existants**, dans la mesure où elle permet de valoriser le bien en question, ce qui est un moyen de gérer de manière parcimonieuse et durable le territoire. Dans ce cas de figure, la **densité nette proposée** pourra être augmentée (en respectant une taille minimale par logement de 70m²(brut)).

OBJECTIFS /OPTIONS

La commune souhaite soutenir la **densification de ses centres** (pôles et villages) car ces zones sont proches des commerces, des équipements et des transports en commun. Cette **densification** devra cependant être « **raisonnée** » afin d'y maintenir/garantir la **qualité du cadre de vie**. Il est aussi envisagé d'encourager la **diversité des fonctions à vocation locale** afin d'y réaliser des **lieux attractifs**. Maintenir et renforcer la mixité des fonctions en assurant la compatibilité entre elles et en maîtrisant les problèmes de déplacement et de stationnement. Différents modes d'urbanisation coexistent mais on privilégie ceux qui existaient à l'origine dans la mesure où ils permettent la mise en œuvre d'une urbanisation assez dense. Toutefois, quand un autre mode d'urbanisation est devenu prédominant dans une rue ou dans un îlot et qu'il n'y a plus assez de terrains disponibles pour réduire cette tendance de façon significative, les dernières constructions peuvent être édifiées en respectant le mode d'urbanisation prédominant.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- **Diversifier l'offre en logements** : petits logements pour personnes seules ou âgées, à mobilité réduite, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes, ...;
- Encourager la construction des **immeubles de haute qualité environnementale** ;
- Permettre les **immeubles à appartements ou à fonction administrative** à condition que les problèmes de parking et de desserte en transports en commun soient résolus sur le site du projet ;
- Prévoir des accès séparés aux logements dans le cas de rez commerciaux ou de bureaux;
- Favoriser la **mitoyenneté** ou le **regroupement des constructions**;
- **Favoriser** et diversifier les activités qui augmentent l'**attractivité du centre** : localiser les équipements les plus importants près des centres, favoriser la diversité des commerces de proximité, etc...;
- Intégrer les ensembles bâtis par une **continuité urbanistique** ad hoc et par des **aménagements de l'espace public/des abords de qualité** ;
- **Eviter une trop grande homogénéité** des constructions → permettre des **constructions à l'architecture innovante** pour autant qu'elles s'intègrent bien dans le paysage (à examiner au cas par cas par la commune lors des demandes de permis d'urbanisme/d'urbanisation).

Au niveau de l'espace public :

- Aménager les rues et places pour renforcer la **convivialité et la sécurité des lieux**;
- Rendre leur **place aux piétons** (en ce compris les PMR) **et aux cyclistes**;
- « Marquer » les **entrées** au niveau des **zones à vocation centrale**;
- Soigner la **qualité et la pérennité des espaces publics** (matériaux durables, plantations variées parmi les essences locales, ...).

Au niveau du stationnement :

- Compte-tenu de la densité des centres urbains et de la desserte en transport en commun, limiter à 1 place de stationnement par logement.
- Le stationnement doit dans la mesure du possible être prévu en sous-sol des bâtiments ou dans le volume construit.
- Le stationnement en intérieur d'ilot est à proscrire.
- Pour les bureaux, limiter à 1,5 place hors voirie pour 100m² de bureau
- Prévoir un emplacement vélo par logement a minima.

(2) ZONES D'HABITAT À DENSITÉ FORTE

CARACTERISTIQUES

CENTRES DES POLES SECONDAIRES : THIMEON, VIESVILLE, OBAIX/BUZET

Ces zones de fortes densités regroupent les noyaux des pôles secondaires à savoir : Viesville, Thiméon, Obaix/Buzet.

Ces zones d'habitat du Plan de Secteur contiennent des services et espaces publics de l'entité. Elles disposent également de quelques commerces de proximité, d'équipements communautaires et d'une desserte en transports publics acceptable. Les réserves foncières y sont relativement assez nombreuses.

DENSITE NETTE PROPOSEE

Dans le cadre de l'**urbanisation de nouvelles parcelles ou de la création de nouveaux lots**, la **densité nette proposée** est de **20(min) à 40 (max) logements/ha**.

Dans cette zone, une attention particulière devra être portée à la **rénovation des bâtiments existants**, dans la mesure où elle permet de valoriser le bien en question, ce qui est un moyen de gérer de manière parcimonieuse et durable le territoire. Dans ce cas de figure, la **densité nette proposée** pourra être augmentée (en respectant une taille minimale par logement de 70m²(brut)).

OBJECTIFS /OPTIONS

La commune souhaite soutenir la **densification de ses centres secondaires** (pôles et villages) car ces zones sont proches des commerces, des équipements et des transports en commun. Cette **densification** devra cependant être « **raisonnée** » afin d'y maintenir/garantir la **qualité du cadre de vie**. Il est aussi envisagé d'encourager la **diversité des fonctions à vocation locale** afin d'y réaliser des **lieux attractifs**.

Maintenir et renforcer la mixité des fonctions en assurant la compatibilité entre elles et en maîtrisant les problèmes de déplacement et de stationnement.

Différents modes d'urbanisation coexistent mais on privilégie ceux qui existaient à l'origine dans la mesure où ils permettent la mise en œuvre d'une urbanisation assez dense. Toutefois, quand un autre mode d'urbanisation est devenu prédominant dans une rue ou dans un îlot et qu'il n'y a plus assez de terrains disponibles pour réduire cette tendance de façon significative, les dernières constructions peuvent être édifiées en respectant le mode d'urbanisation prédominant.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- **Diversifier l'offre en logements** : petits logements pour personnes seules ou âgées, à mobilité réduite, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes, ...;
- Encourager la construction des **immeubles de haute qualité environnementale** ;
- Permettre les **immeubles à appartements ou à fonction administrative** à condition que les problèmes de parking et de desserte en transports en commun soient résolus sur le site du projet ;
- Prévoir des accès séparés aux logements dans le cas de rez commerciaux ou de bureaux;
- Favoriser le **mitoyenneté** ou le **regroupement des constructions**;
- **Favoriser** et diversifier les activités qui augmentent l'**attractivité du centre** : localiser les équipements les plus importants près des centres, favoriser la diversité des commerces de proximité, etc...;
- Intégrer les ensembles bâtis par une **continuité urbanistique** ad hoc et par des **aménagements de l'espace public/des abords de qualité** ;
- **Eviter une trop grande homogénéité** des constructions → permettre des **constructions à l'architecture innovante** pour autant qu'elles s'intègrent bien dans le paysage (à examiner au cas par cas par la commune lors des demandes de permis d'urbanisme/d'urbanisation).

Au niveau de l'espace public :

- Aménager les rues et places pour renforcer la **convivialité et la sécurité des lieux**;
- Rendre leur **place aux piétons** (en ce compris les PMR) **et aux cyclistes**;
- « Marquer » les **entrées** au niveau des **zones à vocation centrale**;
- Soigner la **qualité et la pérennité des espaces publics** (matériaux durables, plantations variées parmi les essences locales, ...).

Au niveau du stationnement :

- Limiter à 1,5 place de stationnement par logement.
- Le stationnement doit dans la mesure du possible être prévu en sous-sol des bâtiments ou dans le volume construit.
- Le stationnement en intérieur d'îlot est à proscrire.
- Pour les bureaux, limiter à 1,5 place hors voirie pour 80m² de bureau
- Prévoir un emplacement vélo par logement a minima.

(3) ZONES D'HABITAT À DENSITÉ MOYENNE +

CARACTERISTIQUES

ZONES EN EXTENSION DES CENTRES

Il s'agit de zones périphériques ou en extension par rapport aux pôles principaux et secondaires. D'usage principalement résidentiel, ces zones de transition permettent de faire une digression progressive des densités dans le sens Centre → périphérie.

DENSITE NETTE PROPOSEE

Dans le cadre de l'urbanisation de nouvelles parcelles ou de la création de nouveaux lots, la **densité nette proposée** est de **20 (min) à 30 (max) logements/ha**.

Dans cette zone, une attention particulière devra être portée à la rénovation des bâtiments existants, dans la mesure où elle permet de valoriser le bien en question, ce qui est un moyen de gérer de manière parcimonieuse et durable le territoire. Dans ce cas de figure, la **densité nette proposée** pourra être augmentée (en respectant une taille minimale par logement de 70m²(brut)).

OBJECTIFS /OPTIONS

Ces zones sont principalement destinées à la résidence.

Afin de réduire le caractère dortoir de ces zones, il faut y encourager une certaine **mixité des fonctions** en acceptant :

- Les services d'importance limitée (type professions libérales) ou le petit artisanat s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains;
- Les commerces, services, bureaux, établissements socioculturels, équipements de services publics, équipements touristiques, exploitations agricoles ainsi que des espaces verts.
- On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très petites entreprises. → il conviendra néanmoins que toutes ces activités soient compatibles avec la fonction résidentielle, puissent être insérées dans le tissu résidentiel et soient compatibles avec le voisinage immédiat.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- **Diversifier l'offre en logements** : petits logements pour personnes seules ou âgées, à mobilité réduite, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes, ...;
- Encourager la construction des **immeubles de haute qualité environnementale** ;
- **N'autoriser la subdivision de bâtiments en plusieurs logements que dans le respect de la densité autorisée** afin d'éviter les nuisances de voisinage (bruits, trafic, perte d'intimité, problèmes de parcage, etc.). Toutefois, la subdivision pourra être tolérée sur des parcelles situées à proximité des principaux axes de circulation;
- Favoriser la **mitoyenneté** ou le **regroupement des constructions**, pour encourager d'autres formes d'urbanisation que les « 4 façades » et qui répondent davantage aux préoccupations de qualité urbanistique et environnementale;
- Encourager de petits ensembles localement plus denses, organisés autour d'un espace public. Ceux-ci peuvent constituer de petits lieux de rencontre et de référence dans les quartiers afin de structurer davantage le territoire. Ces lieux de référence pourront accueillir du mobilier public (bancs, jeux, petites infrastructures sportives extérieures, etc.)
- Intégrer les ensembles bâtis par une **continuité urbanistique** ad hoc et par des **aménagements de l'espace public/des abords de qualité** ;
- **Eviter une trop grande homogénéité** des constructions → permettre des **constructions à l'architecture innovante** pour autant qu'elles s'intègrent bien dans le paysage (à examiner au cas par cas par la commune lors des demandes de permis d'urbanisme/d'urbanisation).

Au niveau de l'espace public :

- Aménager les rues et places pour renforcer la **convivialité et la sécurité des lieux**;
- Rendre leur **place aux piétons** (en ce compris les PMR) **et aux cyclistes**;
- « Marquer » les **entrées** au niveau des **zones à vocation centrale**;
- Soigner la **qualité et la pérennité des espaces publics** (matériaux durables, plantations variées parmi les essences locales, ...).

Au niveau du stationnement :

- Compte-tenu de la densité et de la desserte en transport en commun, limiter à 1,5 place de stationnement par logement.
- Préférer le stationnement dans le volume construit. Envisager avec parcimonie le stationnement en intérieur d'îlot.
- Prévoir un emplacement vélo par logement a minima.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

- Préserver les ouvertures paysagères;
- Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations, rencontre, jeux et détente pour des personnes d'âges variés);
- Encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales.

(4) ZONES D'HABITAT À DENSITÉ MOYENNE

CARACTERISTIQUES

Il s'agit souvent de zones à caractère résidentiel développées de manière spontanée et progressive dans le temps, le long des voiries ou en marge des noyaux d'habitat structurant.

DENSITE NETTE PROPOSEE

Dans le cadre de l'**urbanisation de nouvelles parcelles ou de la création de nouveaux lots**, la **densité nette proposée** est de **10 (min) à 25 (max) logements/ha**.

OBJECTIFS /OPTIONS

Ces zones sont principalement destinées à la résidence.

Afin de réduire le caractère dortoir de ces zones, il faut y encourager une certaine **mixité des fonctions** en acceptant :

- Les services d'importance limitée (type professions libérales) ou le petit artisanat s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains;
- Les commerces, services, bureaux, établissements socioculturels, équipements de services publics, équipements touristiques, exploitations agricoles ainsi que des espaces verts.
- On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très petites entreprises. → il conviendra néanmoins que toutes ces activités soient compatibles avec la fonction résidentielle, puissent être insérées dans le tissu résidentiel et soient compatibles avec le voisinage immédiat.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- Encourager la construction des **immeubles de haute qualité environnementale** ;
- **N'autoriser la subdivision de bâtiments en plusieurs logements que dans le respect de la densité autorisée** afin d'éviter les nuisances de voisinage (bruits, trafic, perte d'intimité, problèmes de parcage, etc.). Toutefois, la subdivision pourra être tolérée sur des parcelles situées à proximité des principaux axes de circulation;
- Favoriser la **mitoyenneté** ou le **regroupement des constructions**, pour encourager d'autres formes d'urbanisation que les « 4 façades » et qui répondent davantage aux préoccupations de qualité urbanistique et environnementale;
- Encourager de petits ensembles localement plus denses, organisés autour d'un espace public. Ceux-ci peuvent constituer de petits lieux de rencontre et de référence dans les quartiers afin de structurer davantage le territoire. Ces lieux de référence pourront accueillir du mobilier public (bancs, jeux, petites infrastructures sportives extérieures, etc.)
- Intégrer les ensembles bâtis par une **continuité urbanistique** ad hoc et par des **aménagements de l'espace public/des abords de qualité** ;
- **Eviter une trop grande homogénéité** des constructions → permettre des **constructions à l'architecture innovante** pour autant qu'elles s'intègrent bien dans le paysage (à examiner au cas par cas par la commune lors des demandes de permis d'urbanisme/d'urbanisation).

Au niveau de l'espace public :

- Aménager les rues et places pour renforcer la **convivialité et la sécurité des lieux**;
- Rendre leur **place aux piétons** (en ce compris les PMR) **et aux cyclistes**;
- « Marquer » les **entrées** au niveau des **zones à vocation centrale**;
- Soigner la **qualité** et la **pérennité des espaces publics** (matériaux durables, plantations variées parmi les essences locales, ...).

Au niveau du stationnement :

- Compte-tenu de la densité et de la desserte en transport en commun, limiter à 1,5 place de stationnement par logement.
- Préférer le stationnement dans le volume construit. Envisager avec parcimonie le stationnement en intérieur d'îlot.
- Prévoir un emplacement vélo par logement a minima.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

- Préserver les ouvertures paysagères;
- Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations, rencontre, jeux et détente pour des personnes d'âges variés);
- Encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales.

(5) ZONES D'HABITAT À DENSITÉ FAIBLE

CARACTERISTIQUES

Ces zones présentent des densités du bâti moyennes parfois plus faibles.

DENSITE NETTE PROPOSEE

Dans le cadre de l'**urbanisation de nouvelles parcelles ou de la création de nouveaux lots**, la **densité nette proposée** est de **5 (min) à 15 (max) logements/ha**.

OBJECTIFS /OPTIONS

Ces zones sont principalement destinées à la résidence.

Afin de réduire le caractère dortoir de ces zones, il faut y encourager une certaine **mixité des fonctions** en acceptant :

- Les services d'importance limitée (type professions libérales) ou le petit artisanat s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains;
- Les commerces, services, bureaux, établissements socioculturels, équipements de services publics, équipements touristiques, exploitations agricoles ainsi que des espaces verts.
- On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très petites entreprises. → il conviendra néanmoins que toutes ces activités soient compatibles avec la fonction résidentielle, puissent être insérées dans le tissu résidentiel et soient compatibles avec le voisinage immédiat.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- Favoriser essentiellement des **maisons d'habitations individuelles ou groupées par deux**.
- Encourager la construction d'immeubles de **haute qualité environnementale** et/ou présentant une **architecture innovante** pour autant que celle-ci s'intègre bien dans le paysage bâti et naturel (à examiner au cas par cas par la commune lors des demandes de permis d'urbanisme/d'urbanisation).
- Permettre un gabarit maximal de **Rez+1+Toiture**.
- **Dans cette zone**, la construction d'**immeubles à appartements** n'est pas souhaitable.
- **Ne pas autoriser la subdivision de bâtiments en plusieurs logements** afin d'éviter les nuisances de voisinage (bruit, trafic, perte d'intimité, problème de parcage, etc.). Toutefois, la subdivision pourra être tolérée sur des parcelles situées à proximité des principaux axes de circulation et pour la reconversion des anciennes fermes ;
- Permettre les **exploitations agricoles** et les **fonctions apparentées** → En fin d'exploitation, ces bâtiments devraient être reconvertis en logements.
- Permettre la présence d'**équipements touristiques ou récréatifs** pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.
- **Ne pas encourager l'implantation de nouvelles activités économiques** de type artisanat, recherche, distribution ou petite industrie. Par contre, **l'extension d'activités existantes** serait, quant à elle, **autorisée sous conditions**, c'est-à-dire pour autant qu'elle ne mette pas en péril la fonction résidentielle et qu'elle soit compatible avec le voisinage immédiat.

Au niveau du stationnement :

- Compte-tenu de la densité et de la desserte en transport en commun, limiter à 1,5 place de stationnement par logement.
- Préférer le stationnement dans le volume construit. Envisager avec parcimonie le stationnement en intérieur d'îlot.
- Prévoir un emplacement vélo par logement a minima.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

- Préserver les ouvertures paysagères;
- Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations, rencontre, jeux et détente pour des personnes d'âges variés);
- Encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales.

(6) ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE MIXTE

CARACTERISTIQUES

DENSITE NETTE PROPOSEE

Sans objet

OBJECTIFS /OPTIONS

« La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- Veiller à **limiter les nuisances**, notamment visuelles et sonores, liées à l'effet de proximité entre d'une part, des activités économiques et d'autre part, des zones résidentielles, en proposant notamment des zones tampons ou des écrans.
- Veiller à l'**aspect esthétique des constructions** et à l'**aménagement des abords** (par exemple, écran de verdure), tout particulièrement, en ce qui concerne la qualité architecturale et l'ouverture des façades visibles depuis les espaces publics et semi-publics. De plus, il serait aussi intéressant de porter une attention particulière à la **qualité d'aménagement des toitures** (aménagement de toitures vertes).

Au niveau du stationnement :

- Imposer, de préférence à l'intérieur du site, une zone de parcage suffisante en fonction de la clientèle potentielle. Etre attentif à la sécurité et à la rationalité des manœuvres des véhicules (clientèle et livraisons), ne pas autoriser une modification du relief du sol trop importante mais préférer le travail du terrain en plateaux successifs,
- Privilégier pour les emplacements de parkings non couverts un **revêtement (semi)-perméable** afin de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement (eaux considérées comme non polluées).
- Disposer les aires et bâtiments de stockage ainsi que de livraison à l'arrière des bâtiments, là où ils seront peu visibles depuis les espaces publics et semi-publics.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

- Préserver les ouvertures paysagères;
- Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations);
- Encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales.

(7) ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE INDUSTRIELLE

CARACTERISTIQUES

DENSITE NETTE PROPOSEE

Sans objet

OBJECTIFS /OPTIONS

La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution à l'exclusion de la vente au détail. Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement. Les entreprises de services qui leur sont auxiliaires y sont admises.

A titre exceptionnel, peuvent être autorisés:

1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes;

2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis dans les zones d'activité économique pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation – Décret du 18 juillet 2002, art. 14. »

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- Veiller à **limiter les nuisances**, notamment visuelles et sonores, liées à l'effet de proximité entre d'une part, des activités économiques et d'autre part, des zones résidentielles, en proposant notamment des zones tampons ou des écrans.
- Veiller à l'**aspect esthétique des constructions** et à l'**aménagement des abords** (par exemple, écran de verdure), tout particulièrement, en ce qui concerne la qualité architecturale et l'ouverture des façades visibles depuis les espaces publics et semi-publics. De plus, il serait aussi intéressant de porter une attention particulière à la **qualité d'aménagement des toitures** (aménagement de toitures vertes).

Au niveau du stationnement :

- Imposer, de préférence à l'intérieur du site, une zone de parcage suffisante en fonction de la clientèle potentielle. Etre attentif à la sécurité et à la rationalité des manœuvres des véhicules (clientèle et livraisons), ne pas autoriser une modification du relief du sol trop importante mais préférer le travail du terrain en plateaux successifs,
- Privilégier pour les emplacements de parkings non couverts un **revêtement (semi)-perméable** afin de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement (eaux considérées comme non polluées).
- Disposer les aires et bâtiments de stockage ainsi que de livraison à l'arrière des bâtiments, là où ils seront peu visibles depuis les espaces publics et semi-publics.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

- Préserver les ouvertures paysagères;
- Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations);
- Encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales.

(8) ZONE DE SERVICES PUBLICS ET D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

CARACTERISTIQUES

Les équipements qui figurent comme tels au Plan de Secteur (46 ha du Plan de Secteur).

DENSITE NETTE PROPOSEE

Sans objet

OBJECTIFS /OPTIONS

Mettre en valeur les équipements publics existants et développer de nouvelles infrastructures.

« Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général. »

RECOMMANDATIONS

Recommandations générales concernant les équipements accessibles au public :

- Veiller à une **bonne intégration urbanistique et paysagère** des bâtiments et des infrastructures concernées. Si nécessaire, prévoir des plantations en nombre suffisant;
- Veiller autant que possible à ce que ces équipements soient accessibles à pied et/ou à vélo par un réseau de chemins et/ou de trottoirs cohérent et continu;
- Veiller à ce qu'ils soient accessibles aux personnes à mobilité réduite;
- Maîtriser au mieux le problème du stationnement et de l'arrêt des véhicules à proximité des équipements fréquentés par le public pour assurer la sécurité des usagers et en particulier des enfants.

Au niveau du stationnement :

- Imposer, de préférence à l'intérieur du site, une zone de parcage suffisante
- Être attentif à la sécurité et à la rationalité des manœuvres des véhicules (clientèle et livraisons), ne pas autoriser une modification du relief du sol trop importante mais préférer le travail du terrain en plateaux successifs,
- Privilégier pour les emplacements de parkings non couverts un **revêtement (semi)-perméable** afin de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement (eaux considérées comme non polluées).
- Disposer les aires et bâtiments de stockage ainsi que de livraison à l'arrière des bâtiments, là où ils seront peu visibles depuis les espaces publics et semi-publics.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

- Préserver les ouvertures paysagères;
- Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations);
- Encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales.

(9) ZONE DE LOISIRS

CARACTERISTIQUES

Au Plan de Secteur, la superficie des zones de loisirs est de 1,2 ha.
Il s'agit du Camping de Luttre

DENSITE NETTE PROPOSEE

Sans objet

OBJECTIFS /OPTIONS

La zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les villages de vacances, les parcs résidentiels de week-end ou les campings touristiques au sens de l'article 2, 14°, du décret du 18 décembre 2003 relatif aux établissements d'hébergement touristique ou au sens de l'article 1er du décret du conseil de la Communauté germanophone du 9 mai 1994 sur les campings et terrains de campings.

Pour autant qu'elle soit contiguë à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en oeuvre et affectée en tout ou partie à la

résidence, la zone de loisirs peut comporter de l'habitat ainsi que des activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires pour autant que simultanément :

1° ces activités soient complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone visée à l'alinéa 1er ;
2° la zone de loisirs soit située dans le périmètre d'un rapport urbanistique et environnemental approuvé préalablement par le Gouvernement.– Décret du 30 avril 2009, art. 14

Il faut toutefois en limiter l'urbanisation.

RECOMMANDATIONS

Recommandations générales :

- Veiller à une bonne intégration urbanistique et paysagère des bâtiments et des infrastructures.
- Si nécessaire, prévoir des plantations en nombre suffisant.
- Au niveau de la zone non bâtie : y maintenir autant que possible un aspect naturel.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

- Préserver les ouvertures paysagères;
- Maintenir ou développer des espaces non bâtis de qualité comme des espaces de respiration (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations);
- Encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales.

ZONE AGRICOLE

CARACTERISTIQUES

OBJECTIFS /OPTIONS

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage :

Il est important de **préserver** les **étendues agricoles** et le caractère champêtre de la commune.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- Les zones agricoles ne peuvent comporter que les **constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants** dont l'agriculture constitue la profession (source : CWATUP). Il est à noter que l'**extension des exploitations existantes sera privilégiée**. 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.
- Les bâtiments présents dans cette zone devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur **intégration paysagère**. Ainsi, en cas de **nouvelles constructions**, celles-ci devront être de **type groupé** et ne pourront **pas dépasser la ligne de crête**. Il est **fortement déconseillé** d'implanter les constructions nouvelles **au sein d'un paysage ouvert**. Dans le cas contraire, les constructions devront être réalisées à proximité de bosquets d'arbres existants ou intégrées au paysage au moyen de plantations adéquates (écran de verdure).
- Il est aussi **fortement déconseillé** de créer des **zones d'entreposage du matériel agricole le long des voiries**.
- Exceptionnellement, cette zone peut être 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.
- Les **modules de production d'électricité ou de chaleur** ainsi que les **unités de biométhanisation** devront respecter les conditions, édictées par la législation en vigueur au moment de leur mise en exploitation.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

Recommandations générales :

- **Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments et des infrastructures;**
- **Regrouper, autant que possible dans la zone d'exploitation, l'entreposage des ballots à préfaner dont les bâches de teintes blanches et « flashy » devraient être évitées;**
- **Au niveau des zones de cultures**, sur les parcelles à forte pente, le long de cours d'eau et de forêts, la mise en place de tournières⁵ enherbées d'une largeur fixe de 12 mètres en tout point devra être encouragée. Cette tournière devrait êtreensemencée avec un mélange diversifié et ne pourrait être fauchée qu'entre le 1^{er} juillet et le 15 septembre. Une bande refuge de 2 mètres devrait être maintenue sur pied lors de la fauche et l'utilisation d'intrants (fertilisants et produits phytos) y sera proscrite⁶;
- **Au niveau des zones destinées à l'élevage**, la réalisation de bandes de prairies extensives permanentes de 12 mètres de largeur devra également être encouragée, mais uniquement le long d'un cours d'eau, d'un plan d'eau ou d'une zone humide d'intérêt biologique. La bande ne devra recevoir aucun intrant. La gestion se ferait par pâturage ou par fauche entre le 1^{er} juillet et le 15 septembre. En cas de fauche, une bande refuge de 2 mètres sera maintenue⁶.
- **Maintenir et entretenir les haies, arbres isolés, vergers, bosquets et bandes boisées** (au moyen d'essences indigènes).
- **Favoriser la plantation de haies et d'arbres isolés**. En ce qui concerne les **arbres morts**, ils devraient, autant que possible, être maintenus du fait de leur grand intérêt pour la faune en tant que zone refuge.
- Conformément au programme des mesures agri-environnementales, les **fertilisants et produits phytos** devront être interdits à proximité de ces divers éléments.
- **Maintenir et entretenir les mares** en zone agricole. Conformément au programme des mesures agri-environnementales, il devra être interdit d'utiliser des fertilisants et produits phytos à moins de 10 mètres de ces mares et il faudra y prévoir un accès limité pour permettre au bétail de s'abreuver (25%).
- **Interdire de drainer et/ou de combler des zones humides** sans accord préalable de la Région wallonne (constitue une condition pour obtenir des aides quand la zone agricole se trouve dans un site Natura 2000 (site déjà enregistré en tant que tel ou site candidat).
- **Eviter les sols nus en hiver**, toujours selon les termes repris dans le programme des mesures agri-environnementales.
 - ⊙ **Respecter les normes de gestion prévues pour les zones agricoles situées dans des zones Natura 2000** (si l'agriculteur veut obtenir des aides de la région wallonne).

⁵ Une **tournière** (ou fourrières) correspond aux bords de champs ; ils constituent une zone particulière, généralement moins productive et plus difficile à gérer.

⁶ Basé sur le programme agri-environnemental wallon 2007-2013 et sur l'AGW relatif à l'octroi d'aides agri-environnementales du 13 février 2014.

RECOMMANDATIONS (suite)

- Dans ce même ordre d'idée, **il serait intéressant de mettre en place des mesures particulières de gestion** pour les **sites d'intérêt biologique** autres que les zones Natura 2000.
- Encourager les **activités agricoles de type extensif**;
- Permettre les **activités récréatives de plein air** pour autant qu'elles ne mettent pas en cause, de manière irréversible, la destination de la zone et qu'elles n'induisent aucune source de pollution (source : CWATUP – Article 35).

Recommandations particulières : En bordure des cours d'eau ainsi qu'en zone humide, la zone agricole devra contribuer à l'amélioration et au maintien du paysage ainsi qu'à la réalisation de liaisons écologiques. Dès lors, dans ces zones, mettre en place des **mesures agri-environnementales**.

Il conviendrait donc notamment de/d' :

- Préférer les **prairies aux cultures** ;
- Éviter que les **pâtures et herbages de fonds humides** ne soient transformés en champs;
- **Éviter l'accès du bétail aux berges des cours d'eau** → sensibiliser les agriculteurs (en collaboration avec le CRDG) à l'érosion des berges par le bétail et identifier avec eux les lieux sensibles. Cette mesure est soumise à **autorisation préalable de la région wallonne** en cas de zone agricole située en Natura 2000 ;
- **Encourager la clôture des pâtures le long des cours d'eau** au niveau des endroits sensibles et **conseiller** la réalisation de **tournières enherbées** le long des cours d'eau, conformément au programme des mesures agri-environnementales;
- Toujours conformément au programme des mesures agri-environnementales, **interdire la plantation de résineux** à moins de 30 mètres des cours d'eau;

ZONE FORESTIÈRE

CARACTERISTIQUES

Au Plan de Secteur, les zones forestières représentent seulement 164 ha (soit 2,9% de la superficie communale).

OBJECTIFS /OPTIONS

La zone forestière est destinée à la **silviculture** et contribue au maintien d'un **équilibre écologique**. Ce type de zone contribue au maintien et à la formation du **paysage** ainsi qu'à la préservation de milieux écologiques, naturels et paysagers. Il est nécessaire de **préserver et maintenir les superficies forestières présentes** sur le territoire communal.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

Les constructions admises dans cette zone :

- Ne peuvent comporter que les **constructions indispensables à l'exploitation et à la surveillance des bois** (ainsi qu'à sa première transformation) (source : CWATUP – Article 36) ;
 - Les **refuges de chasse et de pêche** y sont admis, pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou une quelconque activité commerciale (source : CWATUP – Article 36).
- C'est le **Gouvernement** qui **détermine les conditions de délivrance de tout permis** relatif aux constructions indispensables à la surveillance des bois, à leur exploitation et à la première transformation du bois, à la pisciculture et aux refuges de chasse et de pêche.

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

Recommandations générales (obtenues auprès du Département Nature et Forêt (DNF) de la région wallonne) ; il s'agit donc de mesures visant la bonne gestion des bois et forêts :

- Veiller au maintien du **rôle paysager de la forêt**;
- **Planter des essences indigènes**, adaptées aux conditions locales et aux stations rencontrées;
- **Éviter les plantations trop « artificielles »** (populiculture, résineux, etc.), surtout dans les entités de forêts feuillues et dans les milieux alluviaux;
- **Mettre en place des lisières de feuillus** (plutôt ondulantes que rectilignes) sur le pourtour des zones forestières;
- **Gérer les massifs boisés de manière durable** afin d'assurer leur renouvellement à long terme, rajeunir la structure d'âge des individus par une exploitation sylvicole bien pensée et soucieuse du respect de l'environnement;
- **Préserver les habitats forestiers typiques**;
- **Autoriser les actes et travaux nécessaires à la lutte contre les espèces invasives**, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre du milieu naturel;
- **Interdire de drainer et/ou de combler des zones humides** sans accord préalable de la Région wallonne

ZONE D'ESPACES VERTS

CARACTERISTIQUES

Au Plan de Secteur, cette zone occupe 364 ha du territoire (soit 6,5% de la superficie communale).

OBJECTIFS /OPTIONS

Cette zone contribue à la **formation du paysage** et constitue une **transition végétale adéquate** entre des zones dont les destinations sont incompatibles.

Cette zone consiste essentiellement en un **espace dit « tampon »** dont l'**intérêt écologique** est **moindre que dans les zones naturelles** mais qui peut être amélioré au moyen de **mesures de gestion adéquates** (protection et régénération du milieu naturel).

Son rôle est **paysager** mais également **de liaison**.

RECOMMANDATIONS

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

Recommandations générales

- Zone destinée aux **prairies** (type extensif) et parfois aux **bois** mais pas aux cultures.
- Limiter l'utilisation de **produits phytosanitaires et/ou fertilisants**.
- Mise en place de **mesures agri-environnementales**.
- Planter des **essences indigènes** et préserver, voire renforcer, les arbres, haies et bosquets (toujours au moyen d'essences indigènes).
- Interdiction de drainer et/ou de combler des **zones humides** sans accord préalable de la région wallonne.
- **Eviter l'accès du bétail aux berges des cours d'eau** → sensibiliser les agriculteurs à l'érosion des berges par le bétail et identifier avec eux les lieux sensibles.
- Ne permettre les **remblais et les mouvements de terre** que s'ils se justifient dans le cadre de la destination de la zone.
- Si cela s'avère nécessaire, n'y pratiquer que des **curages doux des cours d'eau**.

ZONE NATURELLE (N)

CARACTERISTIQUES

OBJECTIFS /OPTIONS

La zone naturelle est destinée au maintien, à la protection et à la régénération de **milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces (faune et flore) dont la conservation s'impose**, qu'il s'agisse d'espèces des milieux terrestres ou aquatiques.

RECOMMANDATIONS

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

Recommandations générales

- Dans ces zones, conformément à l'article 38 du CWATUP, « **ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive des milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose** ».
- **Interdiction** d'y utiliser des **produits phytosanitaires et fertilisants**.
- Les **cultures** y sont **interdites** et le **pâturage** ne doit y être qu'**occasionnel** et de **faible charge** (de type extensif).
- **Interdiction de drainer et/ou combler des zones humides** sans accord préalable de la Région wallonne.
- Veiller au **maintien de ces couloirs écologiques**, lors de l'urbanisation de terrains proches, aménagés de la manière la plus naturelle possible, avec une végétation constituée d'**essences régionales bien adaptées aux conditions locales** → proscrire les essences invasives et exotiques.

ZONE DE PARC

CARACTERISTIQUES

Sur base des zones d'affectations du Plan de Secteur, on peut relever que la superficie totale de la zone de parc est de 24 ha (soit 0,4% de la superficie communale).

OBJECTIFS /OPTIONS

La zone de parc est destinée aux **espaces verts ordonnés** dans un souci d'esthétique paysagère. Son **rôle** est à la fois **paysager** et **social** ainsi que, dans une moindre mesure, **écologique** (rôle de couloir écologique).

RECOMMANDATIONS

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

Recommandations générales

- Conformément à l'article 39 du CWATUP, « **seuls les actes et travaux nécessaires à la création des espaces verts, à leur entretien ou à leur embellissement sont autorisés** ». En outre, la **zone de parc dont la superficie excède cinq hectares** peut également faire l'objet d'**autres actes et travaux**, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un plan communal d'aménagement couvrant sa totalité soit entré en vigueur. Le Gouvernement peut arrêter -Décret-programme du 3 février 2005, art. 57- la liste des actes et travaux qui peuvent être réalisés en zone de parc, ainsi que le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par d'éventuels travaux.
- Possibilité d'y organiser des **événements sociaux éphémères** (expositions, spectacles, etc.).
- Possibilité de **restaurer les éventuels bâtiments existants**.
- Encourager la création de **points d'eau artificiels**.
- Encourager et privilégier l'usage d'**essences indigènes**.
- **Limiter** l'usage de **produits phytosanitaires** et/ou **fertilisants**.
- Les **petits aménagements** tels que la **mise en place de mobilier urbain** (bancs, poubelles, ...) y sont **autorisés**.

ZONE D'EAU

CARACTERISTIQUES

Sur base des zones d'affectations du Plan de Secteur, on peut relever que la superficie totale de la zone de parc est de 24 ha (soit 0,4% de la superficie communale). Cette zone concerne, essentiellement, les abords du Canal Bruxelles-Charleroi ainsi que quelques points d'eau tels que des étangs. Cette zone a pour but la préservation de ces éléments ainsi que de leurs abords.

OBJECTIFS /OPTIONS

Cette zone a pour but la **restauration et la préservation des cours et points d'eau** ainsi que de **leurs abords** (berges).

RECOMMANDATIONS

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

Recommandations générales

- **Eviter l'accès du bétail aux berges des cours d'eau** → sensibiliser les agriculteurs à l'érosion des berges par le bétail et identifier avec eux les lieux sensibles.
- **Maintenir et réaliser des berges naturelles** le long des points et cours d'eau;
- **Conseiller** la réalisation de **tournières enherbées** le long des points et cours d'eau et **interdire la plantation de résineux** à moins de 30 mètres des cours d'eau, conformément au programme des mesures agri-environnementales ;
- Conformément au programme des mesures agri-environnementales, **interdire la plantation de résineux à moins de 30 mètres** des points et cours d'eau;
- **Eviter les populicultures⁷ et les résineux dans les fonds humides** ;
- **Interdire de drainer et/ou de combler des zones humides** sans accord préalable de la Région wallonne ;
- Au niveau des cours d'eau et de leurs abords, **proscrire l'introduction d'espèces invasives et exotiques** (source : SPW – DNF);
- Le long de ces zones, les **arbres, haies et/ou bosquets** devraient être **préservés, voire renforcés** (au moyen d'**essences indigènes**).

⁷ La populiculture consiste en la culture en peuplements artificiels de peupliers.

1.4 RECOMMANDATION RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES EN SURIMPRESSIONS DU SCHÉMA DES ORIENTATIONS TERRITORIALES

Les **surimpressions** correspondent à des **données « variables » du territoire**. Elles peuvent faire l'objet de **modifications et/ou de mises à jour successives** afin d'assurer leur actualisation, le cas échéant. En effet, il est toujours envisageable de mettre en place des moyens techniques qui régleraient la problématique rencontrée comme, par exemple, vis-à-vis de la stabilité des bâtiments en zone de contraintes physiques, ...

A titre indicatif, dans le cas où une **zone destinée à l'urbanisation est couverte par une surimpression**, les **cas suivants** peuvent, entre autres, se présenter :

- **Surimpression « PERIMETRE MOINS PROPICE À L'URBANISATION DU FAIT DE LA PRÉSENCE D'UN ALÉA D'INONDATION (faible et moyen)** La densité recommandée du fait de la présence de cette surimpression est d'application → Densité passe à < 5log/ha.
- **Surimpression « PERIMETRE DE LIAISON ÉCOLOGIQUE » « PERIMETRE D'INTÉRÊT BIOLOGIQUE ET/OU ÉCOLOGIQUE » « PERIMETRES D'INTÉRÊT PAYSAGER » « PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGES »** : Les recommandations inhérentes à la surimpression concernée viennent «s'ajouter» aux recommandations formulées pour la zone d'affectation concernée.

SURIMPRESSION : PERIMETRE DE LIAISON ÉCOLOGIQUE

CARACTERISTIQUES

Ces zones se retrouvent, la plupart du temps, le long de **cours d'eau** et aux abords d'**axes de circulation** (routes, voies ferroviaires).

Ces zones ne sont pas toujours d'un grand intérêt biologique et correspondent, essentiellement, à des **prairies**. Il s'agit d'**espaces «tampons»** dont l'intérêt écologique peut être amélioré au moyen de mesures adéquates..

OBJECTIFS /OPTIONS

Cette zone est destinée au **maintien**, à la **protection** et à la **régénération** du **milieu naturel**.

Elle contribue à la **formation du paysage** ou constitue une **transition végétale** adéquate entre des zones dont les destinations sont parfois incompatibles.

La commune souhaite protéger ces zones et, par conséquent, suggère une **modification du Plan de secteur en zone d'espaces verts**. Une **mesure d'aménagement** concerne donc ce type de surimpression.

RECOMMANDATIONS

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

Parmi les zones couvertes par cette surimpression, **plusieurs** ne sont actuellement **pas reprises en zone d'espace vert, naturelle ou forestière au plan de secteur**. Ceci signifie qu'elles pourraient « perdre » leur intérêt écologique en cas de gestion inadéquate du territoire. Une mesure à mettre en œuvre serait donc de **les reprendre en zone d'espace vert (en partie)**- (Voir Phase II- Partie 3 « Mesures et moyens de mise en œuvre »).

Les recommandations, relatives à cette surimpression, qui seraient d'application sont les suivantes :

- Affectation en zone de **prairies** (pâturage de type extensif) ou de **bois** (pas de cultures).
- **Éviter** l'utilisation de **produits phytosanitaires et/ou fertilisants**.
- Mettre en place des **mesures agri-environnementales**.
- Plantation d'**essences indigènes**.
- Préserver, voire renforcer, les **arbres, haies, bosquets** (toujours au moyen d'essences indigènes).
- **Interdiction de drainer et/ou de combler des zones humides** sans accord préalable de la Région wallonne.
- **Éviter l'accès du bétail aux berges des cours d'eau** → Sensibiliser les agriculteurs à l'érosion des berges par le bétail et identifier les lieux sensibles;
- Ne permettre les **remblais** et les **mouvements de terre** que s'ils se justifient dans le cadre de la destination de la zone.
- Si nécessaire, n'y pratiquer que des **curages doux des cours d'eau**.

SURIMPRESSION : PERIMETRE D'INTÉRÊT BIOLOGIQUE ET/OU ÉCOLOGIQUE

CARACTERISTIQUES

La Commune jouit d'un patrimoine écologique local qu'il est nécessaire de préserver :

- Sites de grand intérêt biologique à protéger : ces zones s'étendent principalement au niveau des milieux humides et sont répertoriées comme faisant partie du réseau écologique potentiel. Les trois SGIB existants sont :
 - 178 – Les Sarts à Viesville ;
 - 1829 – Biernimont ;
 - 1830 – Etang de l'Aunoi – étang de Launoy – Le Fichau.
- Réserves naturelles : ces zones correspondent également à des milieux humides. Les deux réserves naturelles sont:
 - 167 – Viesville ;
 - 500 – Biernimont.

Le SSC propose le classement en réserve naturelle de site du Bief du Tintia dans la vallée du Piéton

OBJECTIFS /OPTIONS

Les **sites** proposés comme étant **d'intérêt biologique et/ou écologique** (comme les SGIB⁸, par exemple) **par la Région wallonne** sont répertoriés sur le plan des contraintes à l'urbanisation puisqu'ils bénéficieront vraisemblablement d'un **statut de protection spécial**.

Ces zones seront, en effet, soumises à un **plan de gestion spécifique** visant à établir ou à rétablir, dans un état de conservation favorable, les types d'habitats naturels et les espèces pour lesquels le site a été désigné.

Dans les zones NATURA 2000, les permis sont délivrés par le Collège Communal avec avis préalable et conforme du Fonctionnaire Délégué (article 109 du CWATUP – Coordination officielle du 1^{er} mai 2015).

RECOMMANDATIONS

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

Cette surimpression regroupe les zones Natura 2000⁹, les SGIB et les réserves naturelles :

- ⊙ Avant toute chose, il s'agit d'y **éviter tous les actes et travaux** qui nuiraient à l'objectif de protection poursuivi.
- ⊙ Dans un périmètre proche, soit une **zone de 100 mètres au-delà des limites du site concerné**, la commune pourra proposer au Fonctionnaire Délégué que les actes et travaux projetés y soient préalablement soumis à **étude d'incidences** afin de mesurer leur impact sur le site à protéger.
- ⊙ Eviter d'y utiliser des **produits phytosanitaires et/ou fertilisants**.
- ⊙ Autoriser le **pâturage** (type extensif) de façon **occasionnelle** et pour autant qu'il soit de **faible charge**.
- ⊙ Veiller au **maintien** de ces **couloirs écologiques**, lors de l'**urbanisation de terrains proches**, aménagés de la manière la plus naturelle possible, avec une végétation constituée d'essences régionales bien adaptées au milieu → Envisager au besoin des **charges d'urbanisme** pour les propriétaires concernés.
- ⊙ Interdiction de **drainer et/ou de combler des zones humides** sans accord préalable de la Région wallonne.

Parmi les zones munies de cette surimpression, **certaines ne sont actuellement pas reprises en zone d'espace vert, naturelle ou forestière au plan de secteur**. Ceci signifie qu'elles pourraient « perdre » leur intérêt écologique en cas de mauvaise gestion du territoire. Une mesure à mettre en œuvre serait donc de **les reprendre en zone naturelle** (voir carte n° 17 : « Mesures d'aménagement »).

⁸ SGIB = **S**ite de **G**rand **I**ntérêt **B**ologique.

⁹ Il s'agit de mesures préventives à respecter pour les sites candidats, conformément à la législation en vigueur au sein des zones Natura 2000. Pour les sites déjà désignés, un plan de gestion spécifique doit exister.

SURIMPRESSION : LIGNES ET POINTS DE VUE REMARQUABLES

CARACTERISTIQUES

Les lignes paysagères ou **lignes de vue remarquables** (LVR) sont des points de vue linéaires, d'où l'on jouit d'une vue particulièrement belle.

En la matière, il existe également des endroits ponctuels appelés, quant à eux, **points de vue remarquables** (PVR).

Les PVR et les LVR contribuent à l'**intérêt paysager** d'une contrée autant que les PIP (périmètre d'intérêt paysager).

Certains points de vue acquièrent une valeur particulière car ils marquent l'entrée des villages; d'autres revêtent une valeur sociale parce qu'ils sont situés sur des voies de passage/lieux de rencontre.

OBJECTIFS /OPTIONS

Ces points de vue remarquables visent à maintenir des **vues sur des paysages bâtis ou non bâtis**.

Il s'agit de préserver ces vues exceptionnelles par la détermination de périmètres de point de vue remarquable qui peuvent se définir à partir de points fixes d'observation ou le long de parcours.

Dans ces périmètres, les constructions ou les plantations veilleront à ne **pas mettre en péril les vues les plus remarquables**. Les **dispositions** pourront être différentes pour la **zone de perception rapprochée** du point de vue ou pour sa **zone de perception éloignée**. La zone rapprochée devrait faire l'objet de prescriptions plus strictes pouvant aller jusqu'à la détermination d'une zone non aedificandi.

Il est nécessaire que ces **points de vue** soient rendus **accessibles au public** (aménagement des lieux de panoramas, des cheminements d'accès, mise en place d'une signalétique appropriée, ...).

RECOMMANDATIONS

Au niveau de la Végétation et du Paysage :

- Il est nécessaire de garder une **vue dégagée depuis ces LVR et/ou PVR**. Les paysages bocagers, les arbres isolés ou en alignement ainsi que les haies y sont recherchés, mais il ne faut pas que la vue soit totalement ou presque totalement coupée par ces éléments. De même, à l'avant-plan de ces vues, les cultures de haute taille devraient être évitées;
- Dans le cas où des **constructions** devraient être réalisées au sein des paysages offerts par ces points de vue, leur **impact** sur le paysage devrait être **étudié** afin de ne **pas mettre en péril le panorama** concerné;
- Par rapport aux **villages**, une attention particulière sera portée à leurs périphérie et abords visibles depuis les points de vue remarquables. Des éléments ne s'intégrant pas dans le paysage (volumes trop imposants, architecture dénotant avec le bâti existant, élément vertical perturbant, etc.) devraient être évités et masqués, le cas échéant;
- Leur **accessibilité** devra être maintenue;
- Des **aménagements** pourraient y être prévus tels que du mobilier urbain : des bancs, panneaux explicatifs, etc.

SURIMPRESSION : PERIMETRES D'INTÉRÊT PAYSAGER

CARACTERISTIQUES

Il s'agit des **périmètres d'intérêt paysager inscrits au Plan de Secteur**.

En plus, sur base de relevés de terrain et de l'étude ADESA, de **nouveaux périmètres d'intérêt paysager** ont été proposés pour compléter ceux qui figurent déjà en surimpression au Plan de Secteur. Ces périmètres sont notamment renseignés sur la carte n°16 : « Schéma des orientations territoriales ». Ces nouveaux périmètres seront soumis aux **mêmes recommandations que les PIP du Plan de secteur**. En tant que mesure d'aménagement, ils devront aussi être **inscrits au Plan de secteur** afin de bénéficier d'une protection « réglementaire ».

L'ensemble des nouveaux périmètres d'intérêt paysager retenus correspondent essentiellement à des **paysages ouverts** composés de zones de cultures et de prairies. A ce propos, voir le rapport de Phase II – Partie 3 « Mesures d'aménagement » où la justification de ces choix de nouveaux PIP est détaillée.

OBJECTIFS /OPTIONS

La protection du paysage est un des enjeux majeurs de l'aménagement du territoire de la commune. Le périmètre d'intérêt paysager délimite un espace au sein duquel les différents éléments du paysage se disposent harmonieusement. Des actes et travaux peuvent y être accomplis pour autant qu'ils s'intègrent harmonieusement aux cadres bâti et naturel dans lesquels ils s'inscrivent et qu'ils ne mettent pas en péril la valeur esthétique du paysage.

Les **principaux objectifs** fixés en la matière sont les suivants :

- Rechercher l'**intégration optimale des bâtiments** : teinte des matériaux et volumes rendant le bâtiment peu visible ou en harmonie avec le bâti traditionnel existant, utilisation d'une végétation variée, végétation constituée d'essences indigènes adaptées aux conditions locales.
- Des **ouvertures paysagères** devraient y être **préservées**, soit en groupant les bâtiments deux par deux, soit via une implantation perpendiculaire à la voirie. Les plantations d'arbres y seraient autorisées à condition qu'elles maintiennent suffisamment ces ouvertures paysagères.
- Mettre en œuvre une **urbanisation visant à enrichir les qualités du cadre de vie** : diversité dans le découpage parcellaire, diversité dans les modes d'implantation, recherche d'une architecture soignée et respectueuse de l'environnement,
- Au niveau des **zones non destinées à l'urbanisation**, également rechercher à **améliorer les qualités du cadre de vie** : enrichir l'espace public, diversifier les plantations, apporter un soin particulier dans le traitement des abords,
- Veiller au maintien de tous les éléments du paysage qui contribuent à justifier la **valeur esthétique du site** (vergers, chemins creux, berges de cours d'eau, bois, zones humides, haies, arbres, etc.).

RECOMMANDATIONS

EN ZONE DESTINEE A L'URBANISATION

Recommandations générales :

- Ne pas aménager, sans une **réflexion paysagère préalable**, ces lieux stratégiques;
- Au sein de leur périmètre, un **règlement d'urbanisme spécifique** pourrait être élaboré;
- **Eviter** et, le cas échéant, **masquer** les **éléments perturbants** pouvant porter atteinte au paysage;
- **Préserver au maximum** les **ouvertures paysagères**;
- Maintenir ou développer des **espaces non bâtis de qualité** comme **espaces de respiration** (qualité de l'air, réduction du bruit, plantations, rencontre, jeux et détente pour des personnes d'âges variés);

Au niveau des constructions :

- Une attention toute particulière devra être portée au **style architectural**, à l'**implantation** ainsi qu'aux **gabarits des bâtiments** qui y sont déjà présents ou qui y seront construits (essentiellement des maisons d'habitations individuelles ou, éventuellement, groupées);
- **Eviter** l'implantation de **hangar en fond de vallée** afin de ne pas interrompre les perceptions visuelles.
- Porter une attention particulière à la problématique des **terrassements** (modification du relief).
- Préférer une **implantation des bâtiments parallèlement aux courbes de niveau**. Outre le respect du relief, cette implantation permet généralement l'économie de terrassements en remblais;
- Les **revêtements de toiture** devraient être adaptés/intégrés au lieu et, de préférence, non brillants → Eviter les teintes éloignées des teintes des matériaux locaux ;
- La **subdivision de bâtiments existants en plusieurs logements** y est **permise pour la reconversion d'anciens bâtiments**, essentiellement des **fermes**;
- Les **exploitations agricoles** et les **fonctions apparentées** y sont autorisées. En fin d'exploitation, elles peuvent être reconverties en logements;
- Le **regroupement de plusieurs exploitations agricoles ou bâtiments** est **encouragée** dans le but de former un

ensemble cohérent (alignement, gabarits, etc.) et de recréer une zone d'activité complète et groupée (hangars à bestiaux, hangars à matériel, hangars ou entreposage à paille, silos, fosses à fumier, etc.). Plus particulièrement, le **regroupement des silos à grains** devrait être encouragé;

- L'**implantation d'infrastructures techniques trop visibles**, dans les zones sensibles d'un point de vue paysager telles que les antennes GSM ou les suiveurs solaires, n'est **pas souhaitée**.
- Les **implantations en ligne de crête** sont fortement déconseillées.
- De plus, dans ces périmètres, **préserver de larges vues entre les constructions**. Dès lors, à ces endroits, éviter la plantation d'arbres hautes tiges et de constructions « masquantes » et, le cas échéant, favoriser des haies verdurisées de basses tailles.

EN ZONE NON DESTINEE A L'URBANISATION

Recommandations générales :

- ⊙ Les **bocages, les arbres isolés ou en alignement** ainsi que les haies y sont recherchés, mais il faut éviter que ceux-ci referment ou masquent des vues ou des éléments présentant un intérêt paysager.
- ⊙ **Eviter les modifications au niveau des éléments de végétation formant le paysage**, soit : abattage d'arbres isolés jugés remarquables, d'alignements d'arbres, arrachage de haies jugées remarquables, suppression de talus arborés, de chemins creux ou bosquets, etc.;
- ⊙ Mettre en place une **végétation ligneuse structurante** le long des chemins agricoles;
- ⊙ Etre **attentif** aux modifications de **relief du sol** (remblais, talus, chemins creux, etc.) et éviter le **comblement des vallées**.

En zone agricole :

- ⊙ **Localiser les bâtiments** agricoles et leurs infrastructures **avec discernement** → **Eviter** à tout prix les implantations en ligne de crête.

En zone forestière, naturelle et d'espaces verts :

- ⊙ Les éventuels abattages de massifs entiers par **coupes à blanc** devront être **réalisés** selon les **dispositions prévues par le Code Forestier** ;
- ⊙ **Conformément à la législation en vigueur (Code Forestier), gérer les coupes par phasage** avec maintien de lisières boisées constituées d'essences feuillues régionales et prévoir des replantations qui permettront la reconstitution de la couverture boisée.

Au niveau des abords de ces périmètres:

Par rapport aux abords, non repris au sein du périmètre d'intérêt paysager, il est primordial de **prêter une attention toute particulière aux éléments pouvant ne pas s'intégrer dans le paysage** (entrepôts et hangars agricoles, silos à grains, etc.) et pouvant nuire à la qualité du périmètre d'intérêt paysager proprement dit. Si tel était le cas, ces éléments pourraient se voir refusés, enlevés ou masqués.

**SURIMPRESSION : PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGES
ZONES DE PRÉVENTION RAPPROCHÉES (FORFAITAIRE ET ARRÊTÉE)
ZONES DE PRÉVENTION ELOIGNÉES (FORFAITAIRE ET ARRÊTÉE)
CAPTAGES**

CARACTERISTIQUES

Les périmètres de protection de captages sont renseignés par la Région wallonne. Ils couvrent 3 zones distinctes : CAPTAGE la **zone I** (prise d'eau), la **zone IIa** (prévention rapprochée), la **zone IIb** (prévention éloignée).

OBJECTIFS /OPTIONS

La Région wallonne établit des zones de protection autour des captages : ces **zones** sont **obligatoires** pour les **prises d'eau à des fins de consommation alimentaire**.

La carte reprend une **zone théorique de protection autour de tous les captages** connus de la commune. Ces zones sont soumises à une réglementation particulière afin de préserver les eaux souterraines de toutes sources potentielles de pollutions.

RECOMMANDATIONS

Au niveau des constructions :

- **Les CAPTAGES (I -prise d'eau) et la ZONE DE PRÉVENTION RAPPROCHÉE (FORFAITAIRE ET ARRÊTÉE) (IIa)** (sont soumises à une **réglementation stricte**. Ces zones sont généralement propriétés de l'exploitant.
- **LA ZONE DE PRÉVENTION ELOIGNÉE (FORFAITAIRE ET ARRÊTÉE) (IIb)** est établie selon un temps de transfert de pollution de 50 jours ou, à défaut, correspond à une zone théorique de rayon déterminé en fonction du type de substrat géologique. La circulation y est autorisée mais **toute activité** y est **réglementée**. Y sont notamment **interdits** : les puits perdants, les nouveaux cimetières, les nouveaux campings, les parkings de plus de 20 véhicules, les circuits ou terrains utilisés de manière permanente ou non permanente. Toujours au niveau de cette zone, des mesures spécifiques doivent y être prises pour garantir l'étanchéité des citernes, des conduites, des dépôts (déchets, effluents, engrais, pesticides, produits d'ensilage, enclos couverts pour animaux tels qu'étables ou chenils, ...).

SURIMPRESSION : PICHE (PÉRIMÈTRE D'INTÉRÊT CULTUREL, HISTORIQUE OU ESTHÉTIQUE)

CARACTERISTIQUES

Actuellement, la commune de Pont-à-Celles ne dispose d'aucun PICHE.

Les PICHE proposées par le SSC concernent le site du Castellum et ses abords qui constituent un bel ensemble à protéger.

Les périmètres retenus couvrent :

- **Site Castellum : environ 1,15 ha.**
- **Le site de fouilles : 62,5 ha sur Pont-à-Celles et 7,5 ha sur les Bons Villers**

Le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection [CWATUPE art 452/23].

La dispense du permis d'urbanisme ou de l'avis du Fonctionnaire délégué n'est pas d'application pour un certain nombre d'actes et travaux dans ce périmètre, notamment les travaux sur le domaine public, l'extension d'un bâtiment de moins de 60 m², la construction de murs, de parkings, la pose d'enseignes, de capteurs solaires, l'installation d'arrêt de bus, etc. [CWATUPE art 265/1 3°].

OBJECTIFS /OPTIONS

Dans le cas de ces périmètres, il convient de respecter la législation en vigueur.

RECOMMANDATIONS

Recommandations générales :

- Outre l'application des recommandations relatives aux biens patrimoniaux, l'autorité communale doit examiner attentivement les demandes concernant de nouvelles constructions ou transformations dans ces ensembles ou à proximité immédiate afin de préserver l'harmonie générale de l'ensemble (implantations, volumes, teintes, etc.);
- Soigner l'aménagement de l'espace public dans ces zones en veillant à ce qu'il mette en valeur les bâtiments qui le bordent;
- Envisager si possible la mise sous terre du réseau électrique.

SURIMPRESSION : PERIMETRE MOINS PROPICE À L'URBANISATION DU FAIT DE LA PRÉSENCE D'UN ALÉA D'INONDATION (RISQUES : FAIBLE, MOYEN ET ÉLEVÉ)

CARACTERISTIQUES

Il s'agit de zones présentant des **aléas d'inondations par débordement de cours d'eau** renseignés par la Région wallonne.

Plusieurs autres zones sont concernées par un **risque élevé ou moyen d'inondation par ruissellement**

OBJECTIFS /OPTIONS

Ces zones sont destinées prioritairement aux **espaces verts**, aux **pâtures**, aux **cultures** et aux **vergers**.

L'**urbanisation** de ces zones n'est **pas souhaitable**.

Dans le cas d'une **demande de permis d'urbanisme**, les **risques à construire** sur de telles parcelles devront être **renseignés** auprès du demandeur potentiel ; les risques peuvent concerner : une mauvaise portance du sol, la nécessité de travaux de drainage, les risques de dommages dus à des inondations, etc. ... Dans ce cas de figure, des **contraintes à la construction** pourraient se voir imposées au demandeur.

Dans les zones d'aléa d'inondation de risque élevé : Interdire toute construction

RECOMMANDATIONS

Dans les zones d'aléa d'inondation de risque élevé : Interdire toute construction

Dans les zones d'aléa d'inondation de risque faible et moyen :

Au niveau des constructions :

- La densité de construction devrait être inférieure à 5 log/ha → pour autant que l'aléa d'inondation ne soit pas résolu ou qu'on se trouve en zone humide.
- Eviter la réalisation de caves dans les zones d'aléas d'inondations, voire à proximité immédiate, pour les habitations individuelles;
- Les mesures supplémentaires suivantes devraient être d'application :
 - Surélever le premier plancher habitable ou fonctionnel des constructions, à réaliser dans ces zones ou à proximité, pour éviter les écoulements à l'intérieur des bâtiments,
 - Préconiser l'utilisation de matériaux de construction peu sensibles à l'humidité,
 - Eviter de placer les installations techniques, sensibles à l'eau, trop bas ou dans les caves éventuelles des bâtiments existants,
 - Dans les bâtiments et à leurs abords, éviter les dépôts de matériaux qui pourraient occasionner des pollutions au contact de l'eau,
 - Prendre les mesures adéquates pour éviter l'épanchement du contenu des cuves à mazout (étanchéité complète, fixation, surélévation, etc.),
 - Au besoin, faire réaliser des études techniques complémentaires, par des bureaux spécialisés, et favoriser la construction sur radier.
- Réaliser des aménagements pour réduire les risques dus au phénomène d'érosion diffuse, au niveau des zones à risque d'inondation par ruissellement:
 - Fossés ou chenaux d'interception et de dérivation (enherbés, empierrés, tassés, etc.) entre les parcelles concernées par cette problématique,
 - Fossés enherbés interparcellaires infiltrant,
 - Sillons et rigoles en pente douce.

Au niveau des espaces publics :

- Les voiries seront préférentiellement réalisées avec des revêtements rugueux « ralentissant » l'écoulement des eaux ;
- Limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol → favoriser au maximum l'infiltration des eaux (non susceptibles d'être polluées) via des revêtements (semi)perméables ;
- Création d'aménagements hydrauliques infiltrant ou interceptant et dérivant tout ou partie des eaux de ruissellement (boues y comprises) : Bassin d'infiltration, Bassin de rétention, Bassin de sédimentation.

1.5 RECOMMANDATION RELATIVES AUX AFFECTATIONS ET PRIORITÉS DE MISE EN ŒUVRE DES ZACC

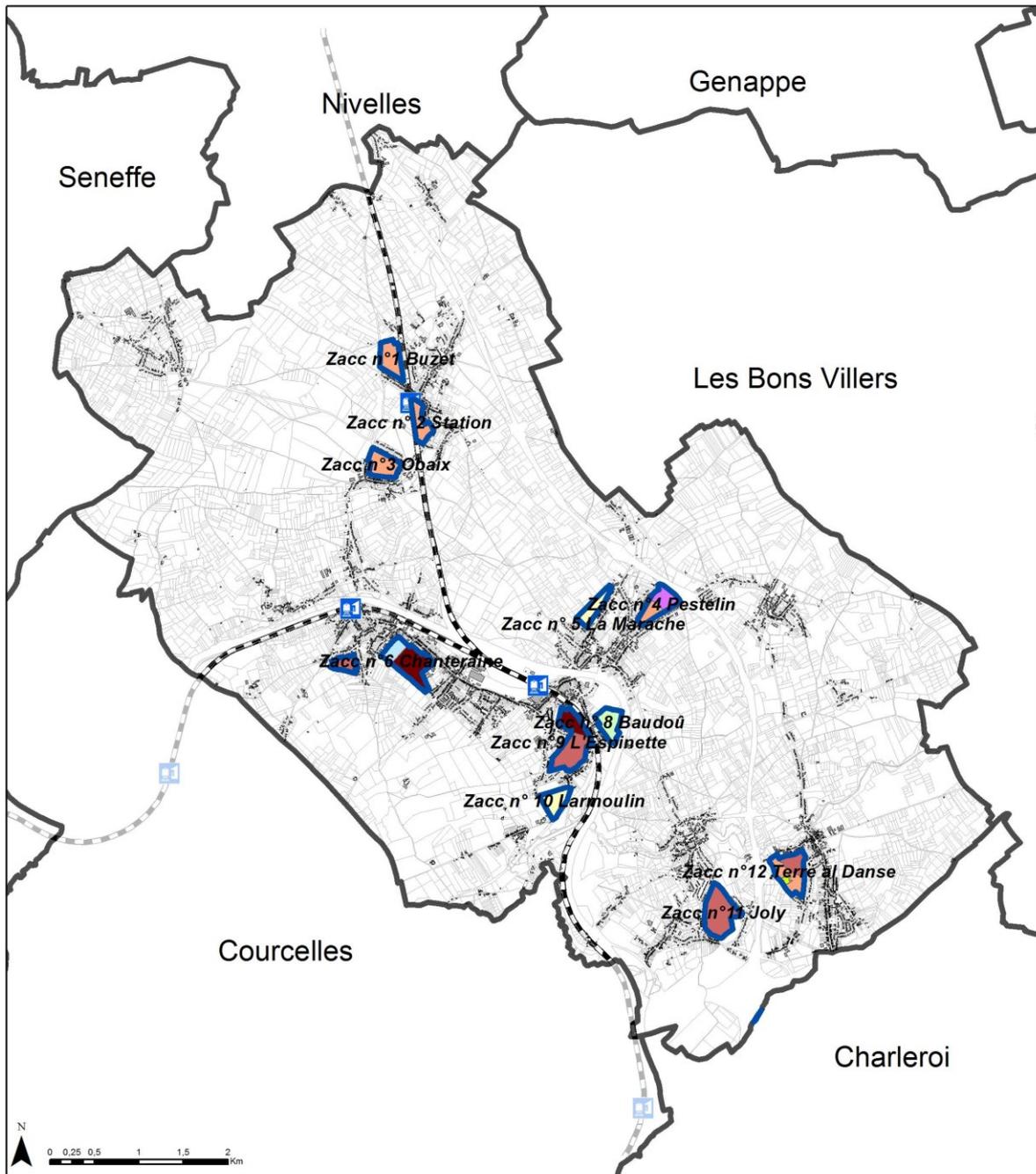
Le schéma de structure propose non seulement les affectations futures mais aussi une programmation de mise en œuvre des ZACC.

La hiérarchie des priorités proposée est la suivante :

- **Priorité 0** – Urbanisation déjà faite.
- **Priorité 1** – Urbanisation envisagée à court terme 2015-2025.
- **Priorité 2** – Urbanisation possible à moyen terme 2025-2030.
- **Priorité 3** – Urbanisation possible à long terme après 2030.
- **Hors priorité** - Zone non destinée à l'urbanisation.

La ligne directrice qui a été choisie quant à l'urbanisation de ces ZACC a été guidée par les principes suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation des ZACC ne doit pas permettre la mise en "compétition" de plusieurs sites entre eux. Ainsi, et ce afin de garantir le succès des opérations sur le site de l'Arsenal, il a été retenu de conditionner l'ouverture des ZACC de "priorité 1" au taux d'urbanisation et de remplissage des logements sur ce dernier. C'est pourquoi, l'urbanisation des ZACC 6,7 et 9 ne pourra débuter qu'à la condition que 80 % des logements prévus soient remplis.
- Afin de renforcer le rôle polarisant de Pont-à-Celles dans les années à venir, il est apparu pertinent de n'ouvrir à l'urbanisation que les ZACC se trouvant à proximité du noyau pont-à-cellois, à proximité des équipements, services, commerces et des transports en commun. De fait, les ZACC 6,7 et 9 sont celles qui sont apparues comme les plus stratégiques à l'horizon 2015-2025.
- Toutes les autres ZACC, localisées à proximité de noyaux urbains / ou villageois ont été classées en "priorité 3" : les réserves foncières à remplir dans chaque entité étant par ailleurs encore fort importantes avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de grandes poches non bâties. Seules les ZACC 5, 8 et 10 ont été inscrites "hors priorité" en raison d'une localisation un peu éloignée ou présentant une rupture ou une extension dans le continuum urbain (les lisières agglomérées seraient encore repoussées, empiétant sur des terres arables) peu compatible avec le principe d'utilisation parcimonieuse de l'espace. Aussi, elles ont été affectées à des zones agricoles.



LEGENDE

AFFECTATIONS-ZACC

- Centres de Pont-à-Celles et de Luttre : Zone d'habitat à densité forte + : 30-50 log/ha
- Centres des pôles secondaires : Zone d'habitat à densité forte : 20-40 log/ha
- Zone d'habitat à densité moyenne + : 20-30 log/ha
- Zone d'habitat à densité moyenne : 10-25 log/ha
- Zone d'habitat à faible densité : 5-15 log/ha

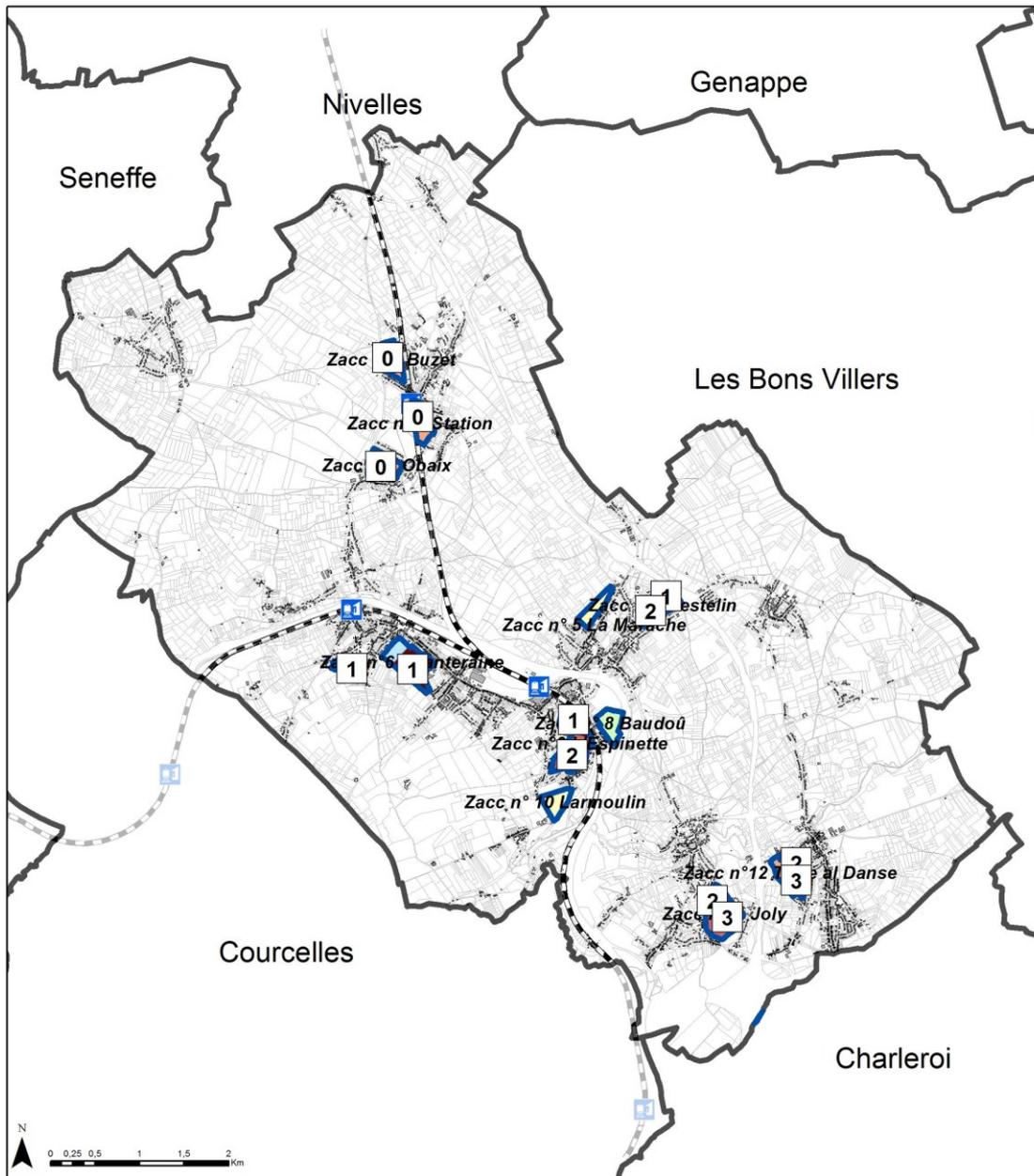
- ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE
- ZONE DE SERVICES PUBLICS ET EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES
- ZONE DE PARC
- ZONE D'ESPACE VERT
- ZONE AGRICOLE
- 1 Gare

ZACC	SUP	DESCRIPTION	AFFECTATION	PRIORITE
ZACC n°1 Buzet	8,15 ha 1,69 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC, à de très rares exceptions, est déjà totalement urbanisée (permis d'urbanisation). ▪ Elle ne présente aucune contrainte physique. 	<p>Urbanisable : Zone d'habitat à densité moyenne</p> <p>Déjà urbanisée en partie Cette ZACC est déjà dédiée à l'habitat.</p>	Priorité 0
ZACC n°2 Station	5,44 ha 1,42 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une grande partie de cette ZACC est déjà urbanisée. ▪ Elle est située à proximité d'un noyau d'habitat villageois et d'un axe de communication routier, rue de la Station et de la gare. ▪ Elle ne présente aucune contrainte physique. ▪ Très bonne accessibilité en transports en commun (TEC 70 + SNCB) 	<p>Urbanisable : Zone d'habitat à densité moyenne</p> <p>Déjà urbanisée en partie. Cette ZACC est déjà dédiée à l'habitat.</p>	Priorité 0
ZACC n°3 Obaix	8,28 ha 5,79 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC est déjà partiellement urbanisée (permis d'urbanisation). ▪ Près de 6 ha sont encore disponibles. La plupart des parcelles de réserves foncières se trouve dans la frange Sud de la ZACC. ▪ Elle ne présente aucune contrainte physique. ▪ Elle est située à proximité d'un noyau d'habitat villageois et est accessible en transports en commun (TEC 70). 	<p>Urbanisable : Zone d'habitat à densité moyenne</p> <p>Déjà urbanisée en partie. Cette ZACC est déjà dédiée à l'habitat.</p>	Priorité 0
ZACC n°4 Pestelin	8,21 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC présente un potentiel de réserves foncières très important. ▪ On y note une absence de contraintes physiques et humaines. ▪ La très grande majorité des parcelles est détenue par des propriétaires privés. ▪ Elle est à proximité du noyau d'habitat de Luttre. ▪ Elle jouit d'une bonne accessibilité routière et autoroutière. ▪ Elle est accessible en transports en commun (TEC 64). 	<p>Urbanisable:</p> <p>PARTIE SUD : Zone d'habitat à densité moyenne</p> <p>PARTIE NORD : Zone d'activité économique mixte</p>	<p>PARTIE SUD : Priorité 2</p> <p>PARTIE NORD : Priorité 1</p>
ZACC n°5 La Marche	5,54 ha 4,88 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC n'est pas urbanisée. ▪ Mis à part une parcelle présentant des pentes de plus de 15% et des risques faibles de ruissellement, on y note une absence de contraintes physiques et humaines. ▪ La très grande majorité des parcelles sont détenues par des propriétaires privés, toutefois un peu plus d'un hectare et demi appartient à des propriétaires publics divers. ▪ Elle est située à proximité du noyau d'habitat de Luttre mais un peu en retrait du réseau viaire principal. ▪ Elle n'est pas accessible en transports en commun. 	<p>Non urbanisable :</p> <p>Zone agricole</p>	Hors priorité

ZACC	SUP	DESCRIPTION	AFFECTATION	PRIORITE
ZACC n°6 Chantraine	16,52 ha 12,74 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC n'est pas urbanisée. ▪ On y note une quasi-absence de contraintes physiques et humaines. Seuls trois grandes parcelles se situent cependant au sein d'un périmètre d'intérêt paysager relevé dans le cadre de l'ancien Schéma de Structure Communal. Il est à noter que deux de ces parcelles contiennent une haie remarquable et l'une d'elle possède également un arbre remarquable. ▪ Cette ZACC se situe à proximité d'un noyau d'habitat dense ainsi qu'à proximité d'équipements et de services communautaires et scolaires. ▪ Très bonne accessibilité en transports en commun (TEC 50, 167,73 + SNCB). ▪ La commune de Pont-à-Celles y est propriétaire de 2,37 ha de terrain. 	<p>Urbanisable :</p> <p>PARTIE SUD-EST : Zone d'habitat à densité forte+</p> <p>PARTIE NORD-OUEST Zone de services et d'équipement communautaire</p>	Priorité 1 (pour les 2 parties)
ZACC n°7 Saint-Antoine	4,04 ha 3,30 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC n'est pas urbanisée. ▪ Il n'y a pas de contraintes physiques, ni humaines. ▪ Elle est accessible en transports en commun (TEC50/51). ▪ Les réserves foncières sont exclusivement détenues par des propriétaires privés. ▪ Il y existe un projet de promoteurs sur le site toutefois celui-ci est à l'heure actuelle en stand-by. 	<p>Urbanisable : Zone d'habitat à densité moyenne+</p>	Priorité 1
ZACC n°8 Baudou	7,31 ha 6,82 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC est localisée entre une zone d'habitat et le canal. ▪ Elle n'est pas urbanisée. ▪ Elle jouit d'une bonne accessibilité routière et elle se situe à proximité de la gare. ▪ Cette ZACC est soumise à un aléa d'inondation de risque faible dans sa frange est. ▪ Les réserves foncières y sont exclusivement détenues par des propriétaires privés. ▪ Bonne accessibilité en transports en commun (TEC 64). 	<p>Non urbanisable :</p> <p>Zone d'espace vert La ZACC n°8 Baudoux est située à proximité de la gare de Luttre-Pont-à-Celles. Vu que la ZACC présente des contraintes physiques, une modification du Plan de Secteur peut intervenir afin « d'échanger » la superficie de la ZACC avec la zone verte tangente (compensation).</p>	Hors priorité (proposition de déclassement en vue de compensation)

ZACC	SUP	DESCRIPTION	AFFECTATION	PRIORITE
ZACC n°9 L'Espinette	17,40 ha 16,32 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC est localisée à proximité de la ligne de chemin de fer. ▪ Certaines réserves foncières sont concernées par des pentes supérieures à 15 %. Il s'agit, notamment, des parcelles attenantes à la voie ferrée. ▪ Elle n'est pas urbanisée. ▪ Il n'y a pas de contraintes physique ou humaine majeures. ▪ Elle est située à proximité du centre de Pont-à-Celles ainsi que de la gare. ▪ Bonne accessibilité en transports en commun (TEC 50/51 et 64). 	<p>Urbanisable:</p> <p>PARTIE NORD : Zone d'habitat à densité forte+</p> <p>PARTIE SUD : Zone d'habitat à densité moyenne+</p>	<p>PARTIE NORD : Priorité 1</p> <p>PARTIE SUD : Priorité 2</p>
ZACC n°10 Larmoulin	6,75 ha 6,75 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC n'est pas urbanisée. ▪ Elle se trouve un peu à l'écart d'un noyau urbain mais reste accessible en transports en commun (TEC 64) ▪ Aucune contrainte de type physique n'est à mentionner, hormis une toute petite zone concernée par des pentes supérieures à 15 %. ▪ Tous les terrains sont détenus par des propriétaires privés 	<p>Non urbanisable :</p> <p>Zone agricole</p>	<p>Hors priorité</p>
ZACC n°11 Joly	15,45 ha 12,03 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC est presque totalement inoccupée et est située entre une zone d'habitat et une zone forestière au Plan de Secteur. ▪ Le long du cours d'eau qui la traverse, elle se caractérise par la présence de parcelles soumises à un aléa d'inondation faible. La zone d'inondation suit un axe Nord/Sud; celle-ci est longée, dans sa partie Sud, par une haie remarquable. ▪ Toute la ZACC est couverte par une zone de prévention éloignée de captage (zone arrêtée). ▪ Deux-trois parcelles sont concernées par des pentes de plus de 15%. ▪ Les parcelles appartiennent dans une grande majorité à des propriétaires privés. Seuls deux hectares appartiennent à des propriétaires publics divers. ▪ Bonne accessibilité autoroutière et accessible en transports en commun (TEC50/51) 	<p>Urbanisable :</p> <p>Zone d'habitat à densité moyenne+</p> <p>Urbanisation en 2 phases</p>	<p>PARTIE OUEST: Priorité 2</p> <p>PARTIE EST : Priorité 3</p>

ZACC	SUP	DESCRIPTION	AFFECTATION	PRIORITE
ZACC n°12 Terre Al Danse	12,96 ha 11,92 ha libres	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cette ZACC est presque totalement inoccupée et est située entre une zone d'habitat et une zone agricole au Plan de Secteur. ▪ Sur son côté Ouest, quelques m² sont concernés par un aléa d'inondation faible. ▪ Toute la ZACC est couverte par une zone de prévention éloignée de captage (zone arrêtée). ▪ Deux « petits bouts » de parcelles sont concernés par des pentes de plus de 15%. ▪ Les parcelles appartiennent dans une grande majorité à des propriétaires privés. Seuls 4 hectares appartiennent à des propriétaires publics divers. ▪ Accessible par les transports en commun (TEC 50/51). <p><i>Le Tour de la Madeleine (reconnu au Patrimoine de l'UNESCO depuis décembre 2012) est une procession religieuse escortée par des sociétés « militaires ». Chaque année, le dimanche le plus proche du 22 juillet, fête de sainte Marie-Madeleine, 2000 marcheurs et pèlerins, ainsi que 150 cavaliers, accompagnés de 50 fanfares et batteries, partent de la chapelle de Heigne à Jumet pour un périple de 22 kilomètres à travers les communes avoisinantes.</i></p> <p><i>L'un des lieux de passage les plus importants du Tour de la Madeleine se situe dans la commune de Pont-à-Celles, dans le village de Thiméon, sur le lieu-dit de la « Têre Al'Dans ».</i></p>	<p>Urbanisable :</p> <p>PARTIE NORD EST : Zone d'habitat à densité moyenne+</p> <p>PARTIE SUD-OUEST Zone de densité moyenne</p> <p>UNE PETITE ZONE A L'OUEST Une zone de parc est prévue pour le site consacré au « Tour de la Madeleine »</p>	<p>PARTIE NORD EST : Priorité 2</p> <p>PARTIE SUD-OUEST Priorité 3</p> <p>PETITE ZONE A L'OUEST : Hors priorité</p>



LEGENDE

AFFECTATIONS-ZACC

- Centres de Pont-à-Celles et de Luttre : Zone d'habitat à densité forte + : 30-50 log/ha
- Centres des pôles secondaires : Zone d'habitat à densité forte : 20-40 log/ha
- Zone d'habitat à densité moyenne + : 20-30 log/ha
- Zone d'habitat à densité moyenne : 10-25 log/ha
- Zone d'habitat à faible densité : 5-15 log/ha

- ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE
- ZONE DE SERVICES PUBLICS ET EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES
- ZONE DE PARC
- ZONE D'ESPACE VERT
- ZONE AGRICOLE
- +1 Gare

