



## SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL DE CHASTRE PARTIE II : OPTIONS

- 2.1. Objectifs d'aménagement*
- 2.2. Mesures d'aménagement*
- 2.3. Orientations générales en matière de circulation*
- 2.4. Modalités d'exécution*

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du  
par ordonnance

Le Secrétaire, Y. Charlier

Le Bourgmestre, C. Jossart

Le Collège communal certifie que le présent document a été soumis à enquête publique du ..... au .....  
par le Collège

Le Secrétaire, Y. Charlier

Le Bourgmestre, C. Jossart

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du  
par ordonnance

Le Secrétaire, Y. Charlier

Le Bourgmestre, C. Jossart

*pour le compte*  
**de la Commune de Chastre**



## TABLE DES MATIERES

<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
1.1. FINALITES POURSUIVIES PAR LE SCHEMA DE STRUCTURE.....	4
1.2. NATURE JURIDIQUE DU SCHEMA DE STRUCTURE .....	4
1.3. DEMARCHE D'ELABORATION .....	4
1.4. AUTEUR DE PROJET .....	5
<b>2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>6</b>
2.1. LES FONDEMENTS DU SCHEMA DE STRUCTURE .....	6
2.1.1. <i>Une géographie</i> .....	6
2.1.2. <i>Un réseau viaire</i> .....	6
2.1.3. <i>Une stratégie : vers une gestion différenciée du territoire</i> .....	7
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT POURSUIVIS.....	7
2.2.1. <i>La maîtrise de l'urbanisation résidentielle</i> .....	7
2.2.2. <i>La conservation des caractéristiques architecturales et urbanistiques spécifiques aux villages</i> ....	8
2.2.3. <i>La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles</i> .....	8
2.2.4. <i>Une gestion du territoire intégrant la dimension environnementale</i> .....	9
2.2.5. <i>La diminution de la dépendance automobile et une politique d'espaces partagés</i> .....	9
<b>3. MESURES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>11</b>
3.1. INTRODUCTION .....	11
3.2. MESURES D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES DESTINEES A L'URBANISATION .....	11
3.2.1. <i>Zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural</i> .....	11
3.2.1.1. Zone d'habitat à caractère périurbain - centre .....	12
3.2.1.2. Zone d'habitat à caractère périurbain – périphérie résidentielle.....	15
3.2.1.3. Zone d'habitat à caractère villageois – centre de Chastre et de Blanmont .....	18
3.2.1.4. Zone d'habitat à caractère villageois – périphérie de village de Chastre et Blanmont.....	21
3.2.1.5. Zone d'habitat à caractère villageois – centre de Gentinnes, St-Géry, Cortil-Noirmont et Villeroux	25
3.2.1.6. Zone d'habitat à caractère villageois – périphérie de Gentinnes, St-Géry, Cortil-Noirmont et Villeroux	28
3.2.2. <i>Zone de services publics et d'équipements communautaires</i> .....	32
3.2.3. <i>Zone d'activité économique mixte</i> .....	32
3.2.4. <i>Périmètre nécessitant une réflexion d'ensemble</i> .....	33
3.3. MESURES D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES D'AMENAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ.....	35
3.4. MESURES D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX ZONES NON DESTINEES A L'URBANISATION.....	36
3.4.1. <i>Zone agricole</i> .....	36
3.4.2. <i>Zone forestière</i> .....	38
3.4.3. <i>Zone d'espaces verts</i> .....	38
3.4.4. <i>Zone de parc</i> .....	39
3.4.5. <i>Périmètre d'intérêt paysager</i> .....	39
3.5. MESURES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES.....	41
3.5.1. <i>Mesures relatives aux zones d'aléa d'inondation</i> .....	41
3.5.2. <i>Mesures relatives à la gestion des eaux de ruissellement</i> .....	42
3.5.3. <i>Mesures relatives à l'utilisation rationnelle des eaux pluviales</i> .....	42
3.5.4. <i>Recommandations relatives eaux usées</i> .....	42
3.5.5. <i>Recommandations relatives aux plantations</i> .....	43
3.5.6. <i>Recommandations relatives aux sites archéologiques</i> .....	44
3.5.7. <i>Recommandations relatives aux biens patrimoniaux</i> .....	44
3.5.8. <i>Recommandations relatives aux parcelles présentant une contrainte physique</i> .....	45
<b>4. ORIENTATIONS GENERALES DESTINEES A HARMONISER ET INTEGRER LES FLUX DE CIRCULATION.....</b>	<b>46</b>
4.1. INTRODUCTION .....	46
4.2. HIERARCHISATION DU RESEAU.....	46

4.3.	MOBILITE DOUCE.....	47
4.3.1.	<i>Principes généraux</i> .....	47
4.3.2.	<i>Mise en œuvre</i> .....	48
<b>5.</b>	<b>MODALITES D'EXECUTION DES MESURES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>49</b>
5.1.1.	<i>Le réinvestissement du site de la gare de Chastre et de ses alentours</i> .....	49
5.1.2.	<i>Développement du complexe sportif des XV Bonniers</i> .....	49
5.1.3.	<i>Création d'une nouvelle zone d'habitat à proximité du vieux Chastre</i> .....	50
5.1.4.	<i>Création d'un bassin d'orage le long de l'Orne</i> .....	50
5.1.5.	<i>Aménagements des réseaux de communication et des espaces publics</i> .....	51
5.1.5.1.	Aménagement des espaces publics.....	51
5.1.5.2.	Sécurisation des axes et amélioration des liaisons entre pôles .....	51
5.1.5.3.	Accessibilité aisée vers les différents équipements et services .....	52
5.1.5.4.	Développement de la cohérence urbanistique .....	52

## 1. Introduction

### 1.1. Finalités poursuivies par le schéma de structure

Le présent document s'inscrit dans le cadre de l'élaboration du **schéma de structure de la commune de Chastre**, projet entamé à l'instigation du Conseil communal qui a désigné, en date du 30 janvier 2006, l'Institut de Conseil et d'Etudes en Développement Durable comme auteur de projet.

Le schéma de structure est, avec le schéma de développement de l'espace régional, un instrument **de la conception et de la planification du territoire communal**. Le prescrit de l'article 16 du CWATUP en précise le contenu.

Il est défini comme un document d'orientation, d'évaluation, de gestion et de programmation du développement durable de l'ensemble du territoire.

### 1.2. Nature juridique du schéma de structure

Un schéma n'a pas de valeur réglementaire, contrairement à un plan ou à un règlement. A **valeur indicative**, il constitue néanmoins la ligne de conduite que se donne la Commune et ce qu'est pour elle la notion de bon aménagement des lieux. Si elle s'écarte de cette ligne de conduite pour la délivrance ou le refus d'un permis d'urbanisme, elle devra se justifier à l'aide d'une **motivation adéquate**, faute de faire preuve d'arbitraire et de méconnaissance du principe d'égalité.

En outre, l'article 108§1<sup>er</sup> du CWATUP précise que le fonctionnaire délégué vérifie que la procédure a été régulière, que le permis est motivé et qu'il est conforme au schéma de structure communal.

### 1.3. Démarche d'élaboration

L'étude du schéma de structure comprend 2 parties :

- une partie intitulée « Diagnostic » regroupant l'analyse de la situation existante de fait et de droit et la synthèse des enjeux (deuxième version, novembre 2007) ;
- une partie intitulée « Options » regroupant les objectifs d'aménagements, les mesures d'aménagement, les orientations générales en matière de circulation et les modalités d'exécution, **objet du présent rapport**.

Cette étude a été encadrée par un comité d'accompagnement composé d'une représentation du Collège communal, des services communaux concernés et des fonctionnaires de la Direction Générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP).

#### **1.4. Auteur de projet**

L'Institut de Conseil et d'Etudes en Développement Durable (ICEDD) est agréé comme auteur de projet pour l'élaboration de schéma de structure et de règlement communal d'urbanisme.

Equipe mise à disposition pour la présente étude : Luc Goetghebuer, Bertrand Ippersiel, Renaud Naiken, Philippe Romedenne, Caroline Setruk, Laurent Scheray.

Institut de Conseil et d'Etudes en Développement Durable, Boulevard Frère Orban, 4 – 5000 Namur  
Personnes de contact :  
Bertrand Ippersiel - Tél. 081/250.480 – [bi@icedd.be](mailto:bi@icedd.be)

## 2. Objectifs d'aménagement

### 2.1. Les fondements du schéma de structure

#### 2.1.1. Une géographie

Constituée par la fusion de 7 noyaux villageois, la commune de Chastre présente un **développement de l'habitat principalement linéaire** s'étendant le long d'ensembles continus situés dans **deux vallées** parallèles orientées Nord-Sud. Ce mode d'implantation a permis de préserver les **plateaux agricoles** et, partiellement, **les fonds de vallée**, principaux éléments constitutifs du réseau écologique.

Bien que le développement des voiries soit particulièrement important, le linéaire d'habitat n'est pas désagréable, ni à l'œil ni à l'habitabilité générale des lieux. La diversité des sites traversés n'est ni monotone ni stéréotypée et le territoire présente une grande variété de perspectives et d'ouvertures vers un **paysage champêtre et rural de qualité**, élément fédérateur de l'identité chastroise.

L'urbanisation résidentielle s'est développée, jusqu'à présent, de façon assez progressive favorisant l'insertion de bâtis neufs dans les tissus lâches plus anciens générant de la sorte un **bâti diversifié**. Les noyaux villageois et plus particulièrement leurs parties anciennes présentent des **qualités urbanistiques et architecturales** indéniables.

Le **manque relatif de structure** – il n'existe pas de véritable centre polarisateur – n'est pas, pour le moment, ressenti comme une carence. Les différents villages offrent **les services de base** (écoles, petites salles communautaires, ponctuellement petits commerces). La proximité des pôles de Gembloux et de Louvain-la-Neuve permettent de répondre aux besoins qui ne peuvent être satisfaits à l'échelle locale (écoles secondaires, équipements sportifs et culturels, commerces de distribution, etc.).

#### 2.1.2. Un réseau viaire

La commune est parcourue par un réseau viaire, composé de rues et de routes, étendu mais ne présente **pas d'axe de transit** important ce qui confère à Chastre un avantage de qualité inestimable.

L'importance du développement de voirie et sa faible occupation riveraine a cependant un revers : **le recours à la voiture pour la plupart des déplacements**. La dispersion de l'habitat et en corollaire de la population n'est également **pas favorable au renforcement des transports collectifs**. Seule la ligne ferroviaire, ponctuée de deux arrêts, confère un avantage à la partie Nord de la commune.

Chastre peut néanmoins compter sur le potentiel qu'offrent **les routes de remembrement** et le **réseau de sentiers et chemins** pour proposer des alternatives au tout à la voiture.

### **2.1.3. Une stratégie : vers une gestion différenciée du territoire**

L'urbanisation du territoire communal va se poursuivre. Bien qu'inégalement réparties, les réserves foncières restent importantes. Elles permettent, à moyen terme, d'accueillir environ **1.375 habitants** (soit environ 20% d'augmentation), ce qui lui permettrait d'atteindre les 8.000 habitants.

Réfléchir sur les conditions d'accueil de ces nouveaux habitants mais aussi à l'évolution des besoins de la population actuelle (notamment face au vieillissement) est, dès lors, essentiel.

La qualité architecturale et urbanistique rencontrée dans les villages, l'armature des espaces agricoles et naturels et la proximité des services et équipement notamment la possibilité de tirer parti des gares de Chastre et de Blanmont sont **les éléments fondateurs** du projet de schéma de structure de Chastre.

Leur prise en compte permettra à l'avenir d'envisager **une gestion différenciée du territoire**. Cette gestion différenciée prend la forme, pour les différentes zones du plan de secteur, de recommandations spécifiques qui tiennent compte des contraintes et des potentialités du territoire.

La stratégie mise en place s'appuie sur **5 objectifs d'aménagement**. Ils sont illustrés par la structure spatiale (voir schéma ci-après) qui synthétise le projet d'organisation souhaitée à l'échelle communale. Cette structure se veut également être une déclinaison, à l'échelle locale, du Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) et doit permettre de situer Chastre par rapport à son contexte.

## **2.2. Les objectifs d'aménagement poursuivis**

### **2.2.1. La maîtrise de l'urbanisation résidentielle**

Le schéma de structure se veut être, à travers notamment de l'expression d'une structure spatiale, porteur d'une **vision pour l'avenir** de Chastre. Il doit, notamment, permettre de mieux encadrer les futurs développements qui seront principalement d'ordre résidentiel.

Un des moyens pour mettre en place une gestion différenciée du territoire est de proposer différents niveaux de densité. La densité fait directement référence à la notion de logement. Elle doit également permettre une mixité de fonction accrue, mettant en évidence la nécessité d'un **urbanisme de proximité**.

Les densités les plus fortes se retrouvent à proximité immédiate de la gare de Chastre qui bénéficie d'une **forte valeur de localisation** ainsi que d'un important potentiel de réinvestissement. La valorisation du sol y sera particulièrement recherchée.

Les densités intermédiaires se retrouvent dans le vieux Chastre et à Blanmont qui possèdent également une bonne valeur de localisation. Les plus faibles densités correspondent aux villages de Villeroix, de Gentinnes, de Saint-Géry et de Cortil-Noirmont dans la mesure où ces noyaux villageois resteront, à l'avenir, fort dépendant de la voiture et que l'objectif est d'y conserver le caractère rural.

La volonté est également d'identifier clairement **le centre de chaque village** dans lequel une plus forte densité est acceptable et dans lequel, les services et équipements de proximité s'implantent de manière préférentielle. On cherchera également dans les centres des villages à **diversifier l'offre en logement** (habitation unifamiliale, appartements, petit collectif et habitat groupé) afin de répondre au mieux aux besoins de la population actuelle et à venir.

Le centre du village doit devenir un lieu clairement reconnaissable notamment par **la qualité des espaces publics** qu'on y rencontre. L'objectif est de valoriser les qualités du lieu afin de participer au renforcement de **l'identité villageoise**. Des espaces de convivialité doivent y être aménagés.

Dans **la périphérie des villages**, la volonté est de conserver **le caractère aéré** des quartiers qui assurent la transition avec l'espace rural. L'objectif est de conforter le caractère résidentiel et d'améliorer **la structure urbanistique** de ces quartiers ou ensembles. C'est dans ces espaces que les principales réserves de terrains à bâtir se situent. La volonté est de ne pas les densifier de manière trop importante.

### **2.2.2. La conservation des caractéristiques architecturales et urbanistiques spécifiques aux villages**

Face à la poursuite attendue de l'urbanisation, le schéma de structure affirme la nécessité de conserver et de développer le **caractère villageois** des espaces bâtis et non bâtis propres à chaque village composant l'entité.

A l'échelle communale, le schéma de structure souhaite éviter **une trop forte densification** des noyaux villageois pour d'une part en conserver le caractère et d'autre part pour ne pas renforcer les lieux fortement dépendant de la voiture ou induisant des déplacements multiples des personnes et des biens.

A l'échelle de chaque village, le schéma de structure recommande également un certain nombre de **principes d'aménagement** (destination, densité, typologie, etc.) portant sur les manières d'urbaniser le territoire à l'avenir.

Il est également important de trouver un **vocabulaire commun** susceptible de donner aux différentes interventions un sentiment de cohérence et d'homogénéité. Différents éléments peuvent y contribuer : mobilier urbain, éclairage, type de végétation, gestion des abords, etc.

### **2.2.3. La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles**

L'armature des espaces naturels et agricoles est plus que le constat d'une géographie, elle résulte d'une volonté politique forte : celle de **préserver et valoriser l'ensemble de ces espaces**. Par delà la prise en compte des seuls espaces qui sont communément considérés comme intangibles au regard du plan de secteur (zone agricole, zone forestière, zone d'espace vert, zone de parc), le schéma de structure identifie les espaces relevant de cette armature : **les fonds de vallée et les parties sommitales des plateaux agricoles**, espaces pour lesquels des mesures spécifiques de préservation sont proposées.

Ces grands constituants agricoles, naturels et paysagers doivent être préservés, pour eux-mêmes mais aussi pour contribuer à valoriser la qualité rurale des différents villages. Leurs limites doivent être considérées comme des lieux **de valorisation réciproque** entre milieu urbanisé et espace rural. Une attention particulière doit dès lors être accordée au maintien de la **perméabilité visuelle** vers l'espace rural et à la sauvegarde des **points de vue de qualité**.

Le schéma de structure complète de la sorte les différents objectifs poursuivis par **le plan communal de développement de nature** qui lui met l'accent sur la protection des éléments constitutifs du réseau écologique.

#### 2.2.4. Une gestion du territoire intégrant la dimension environnementale

C'est tout d'abord **une attitude proactive** lors du traitement des autorisations urbanistiques qu'il faut développer. Cette prise en compte du contexte environnemental d'un site, au sens large, est à présent facilitée par la mise à disposition d'un outil informatique rassemblant les différentes informations disponibles. Il pourra, au fur et à mesure, être complété de nouvelles données pour devenir un référent performant permettant d'encadrer la prise de décision.

La question de **l'efficacité énergétique** est également d'actualité. Le schéma de structure se doit donc d'aborder les relations entre énergie et urbanisme.

#### 2.2.5. La diminution de la dépendance automobile et une politique d'espaces partagés

Le schéma de structure complète les objectifs proposés par **le plan intercommunal de mobilité**.

Les **réseaux routiers** et **les transports en commun** sont deux éléments essentiels de la structure spatiale proposée. A l'échelle régionale, Chastre se situe sur **l'eurocorridor** Bruxelles-Luxembourg qui connaît un développement important depuis plusieurs années. Comme déjà souligné, Chastre est, en effet, dans une zone de double influence, celle au Nord de l'agglomération bruxelloise et celle du Sud, c'est-à-dire Namur et Gembloux. L'attractivité Nord est renforcée par la présence de Louvain-la-Neuve, voire de Wavre. Chastre souhaite tirer parti de cette position privilégiée en recherchant une complémentarité par rapport à ces pôles.

La Nationale 4 demeure le principal **axe structurant** à l'échelle sous-régionale permettant de relier les **pôles** extérieurs. En aucun cas, Chastre ne souhaite voir renforcer le trafic de transit sur son territoire. La N273 dite aussi « route provinciale » ainsi que l'axe reliant Cortil-Noirmont à Gembloux doivent continuer à jouer le rôle **d'axe de liaison** desservant les villages.

Le projet de structure spatiale s'articule également sur l'opportunité offerte à Chastre de disposer de **deux arrêts ferroviaires** sur la ligne 161. L'urbanisation autour des centres de Chastre et de Blanmont doit être renforcée pour notamment privilégier l'accessibilité aux pôles extérieurs en organisant leur desserte par les transports publics, rencontrant ainsi la volonté de diminuer la dépendance automobile.

Le schéma de structure met également **l'accent sur des modes de déplacements alternatifs à la voiture**. Outre quelques aménagements spécifiques aux modes doux, la volonté est de tenir compte de la richesse du réseau de voiries actuelles et plus particulièrement des voies de remembrement en développant une politique basée sur un **usage partagé** de ces espaces publics. Des campagnes d'information responsabilisant chaque usager au respect mutuel sont à envisager.

**La sécurisation des lieux les plus fréquentés** (centre des villages, écoles, services publics, etc.) notamment à travers des aménagements de voiries ou la réalisation de trottoirs est une autre priorité fixée par le schéma de structure.

Enfin, le schéma de structure a également entamé la mise à jour de **l'atlas des sentiers et chemins** datant de 1841.

INSERER SCHEMA

## 3. Mesures d'aménagement

### 3.1. Introduction

Cette partie consacrée aux mesures d'aménagement traduit, sur le plan spatial, la stratégie que Chastre souhaite se donner pour encadrer le futur développement de son territoire. Elle constitue la **pièce maîtresse** du schéma de structure.

Les mesures d'aménagement proposées tiennent compte du **plan de secteur** qui précise, d'une part, les zones destinées à l'urbanisation et, d'autre part, les zones non destinées à l'urbanisation. Le schéma de structure est, en effet, un document à **valeur indicative** qui ne peut s'écarter des documents à valeur réglementaire. Il respecte, également, les autorisations administratives déjà délivrées.

Le schéma de structure permet, néanmoins, de définir **les modes d'urbanisation souhaités, la densité de logement, les fonctions autorisées, certaines exigences environnementales**, etc. Dans le cas de Chastre, certaines recommandations **de type urbanistique** sont également formulées, dans le but de préciser les orientations du schéma de structure.

Le principal enjeu à Chastre étant l'urbanisation résidentielle, c'est dans la zone d'habitat et d'habitat à caractère rural que le degré de précision est le plus grand.

### 3.2. Mesures d'aménagement relatives aux zones destinées à l'urbanisation

#### 3.2.1. **Zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural**

La **zone d'habitat et la zone d'habitat à caractère rural** figurant au plan de secteur ont été, dans un premier temps, regroupées dans la mesure où cette distinction est peu pertinente au regard de l'évolution de l'urbanisation rencontrée à Chastre. Comme déjà souligné, cela n'entraîne pas une modification du zonage du plan de secteur qui demeure le cadre légal de référence.

Les autres **périmètres réglementaires** (plan communal d'aménagement, permis de lotir, etc.) ainsi que les autres **dispositions juridiques** (sites et monuments classés, statut des voiries, etc.) restent également, pleinement, d'application (voir analyse de la situation de fait et de droit).

Une distinction a été, ensuite, opérée pour mettre en évidence d'une part une **zone d'habitat à caractère périurbain** et d'autre part une **zone d'habitat à caractère villageois**.

Pour chacune de ces zones, une différenciation est proposée pour mettre en évidence d'une part **les centres** et d'autre part **les espaces périphériques**. Sur le plan cartographique, cette différenciation se marque par une couleur **affectée à l'espace public** (voiries, places, etc.). Les recommandations formulées s'appliquent aux parcelles ou aux bâtiments bordant l'espace public considéré.

3.2.1.1. Zone d'habitat à caractère périurbain - centre

<p><b>Prescrit du Code</b></p>	<p>Art. 26.</p> <p><b>De la zone d'habitat.</b></p> <p>La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p> <p>Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.</p>
<p><b>Destination</b></p>	<p>Cette zone est destinée à la <b>fonction résidentielle</b> et <b>aux équipements et services</b> qui contribuent à renforcer sa centralité.</p> <p>Elle comporte des <b>maisons d'habitation individuelle ou groupée</b> ainsi que des <b>immeubles à appartements</b><sup>1</sup> (nouvelle construction ou subdivision d'une construction existante). La <b>subdivision d'une construction existante</b> se fait en respect de ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Les activités commerciales et de services, les équipements et services publics s'y installent préférentiellement.</p> <p>Les <b>exploitations agricoles</b> ainsi que les fonctions apparentées<sup>2</sup> n'y sont pas encouragées. Les exploitations existantes peuvent être maintenues.</p> <p>Les <b>activités économiques dites mixtes</b> sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la fonction résidentielle et soient compatibles<sup>3</sup> avec le voisinage immédiat.</p> <p>A cet égard, les critères de dimension et de pollution sont déterminants. Les paramètres suivants permettent d'apprécier cette notion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la <b>superficie au sol</b> d'un bâtiment abritant une activité non résidentielle ne peut pas dépasser 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un bâtiment singulier<sup>4</sup>;</li> <li>▪ le <b>niveau d'ambiance sonore</b> du quartier doit rester inchangé tant le jour que la nuit;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer une <b>pollution de l'air</b>;</li> <li>▪ le flux de circulation supplémentaire induite par l'activité doit être <b>compatible avec le type de voirie</b> sur laquelle elle débouche;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer des dépôts extérieurs d'importance engendrant une <b>gêne visuelle</b> tant depuis l'espace public que depuis la zone de cours et jardins.</li> <li>▪ l'édification du bâtiment doit respecter les recommandations de <b>composition formelle</b> formulées pour la zone.</li> </ul>
<p><b>Densité de logement</b></p>	<p>Les valeurs-guides varient entre une densité minimale de <b>+/- 24 log/ha</b> (parcelle de +/- 4 ares) et une densité maximale de <b>+/- 32 log/ha</b> (parcelle de +/- 3 ares).<sup>5</sup></p> <p>Un logement doit, au minimum, offrir une <b>surface habitable de 60 m<sup>2</sup></b>.</p>

<p><b>Parcellaire et desserte</b></p>	<p>En cas de lotissement prévoyant plus de deux lots, la largeur des nouveaux lots destinés à la construction est <b>diversifiée</b> notamment en alternant des lots de faible et de moyenne largeur à rue.</p> <p>Les parcelles sont disposées en <b>bordure de voiries</b> existantes ou à créer.</p> <p>Dans cette zone, <b>la construction en lot de fond</b> est autorisée. Néanmoins, pour permettre d'assurer la compatibilité avec le voisinage immédiat, une enquête publique est obligatoirement organisée afin de récolter l'avis des riverains directement concernés. Outre le respect des recommandations formulées par le schéma de structure, l'autorisation sera octroyée moyennant l'accord des personnes consultées.</p> <p>La création de voirie de desserte est autorisée dans les périmètres identifiés comme nécessitant une réflexion d'ensemble (voir ci-après).</p>
<p><b>Implantation</b></p>	<p>Les constructions s'implantent de manière préférentielle sur l'alignement avec comme objectif de <b>refermer l'espace-rue</b>.</p> <p>Le <b>relief</b> doit être respecté dans l'implantation des volumes ainsi que dans les aménagements des abords et des chemins d'accès. Toute construction s'établit dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle du terrain</b>.</p> <p>L'accès depuis l'espace public est réalisé soit de plain-pied avec la voirie, soit au niveau du terrain naturel.</p>
<p><b>Typologie</b></p>	<p>Les constructions sont préférentiellement <b>jumelées</b> (3 façades) ou établies <b>en rangée</b> (2 façades). La mitoyenneté peut être obtenue via l'articulation des constructions principales ou secondaires.</p> <p>Le recours à la mitoyenneté est préconisé lorsque les constructions sont simultanées ou réalisées par une seule entreprise et ce pour éviter des interprétations différentes.</p> <p>Tout <b>mitoyen en attente</b>, sauf exception liée à la configuration du terrain ou à des contre-indications techniques, peut être construit.</p>
<p><b>Conception énergétique</b></p>	<p>Les bâtiments sont le plus économe possible en matière de consommation d'énergie.</p> <p>L'implantation tient compte de l'<b>orientation</b> et maximise les apports solaires en fonction de l'affectation (provenant du Sud-Est, du Sud et du Sud-Ouest pour la fonction résidentielle). En présence de parcelles exposées au Nord, si le programme global le justifie, la zone de construction peut dégager une zone de recul par rapport à l'alignement, avec comme objectif de maximiser les apports solaires. Dans cette configuration, le découpage parcellaire peut proposer des terrains plus larges que profonds.</p> <p>La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une <b>conception climatique et basse énergie du bâtiment</b>. Il est recommandé que la compacité volumique<sup>6</sup> du bâtiment soit la plus grande possible. On privilégiera des <b>formes simples</b> pour rencontrer cet objectif de compacité.</p> <p>L'application de techniques visant à améliorer le rendement énergétique des constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie est encouragée. Sont favorisés les dispositifs permettant l'augmentation du cycle passif des constructions soit une isolation renforcée, l'étanchéité de l'enveloppe et la ventilation.</p>
<p><b>Parcage</b></p>	<p>Sauf cas particulier résultant d'une situation existante, <b>le nombre minimum de places de stationnement</b>, organisés sur fonds privés, est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &lt; 100 m<sup>2</sup> : 1 ;</li> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &gt; 100 m<sup>2</sup> : 2 places minimum.</li> </ul>

	<p>On entend par place de stationnement soit un garage fermé, soit un emplacement couvert, soit un emplacement en plein air.</p> <p>Dans le cas où l'immeuble est destiné à <b>une fonction non résidentielle</b> (commerce, profession libérale, bureau, ...), l'Administration communale module le nombre de places de stationnement.</p> <p>L'organisation d'un parage vélo abrité et sécurisé correspondant à un vélo par personne est préconisée.</p>
<b>Recommandations particulières</b>	<p>La <b>profondeur des constructions est limitée</b> afin de ne pas empiéter sur la zone de cours et jardins et éviter des pignons et volumes de toiture trop imposants.</p> <p>La <b>hauteur sous corniche</b> est conditionnée par <b>la largeur de l'espace public</b> constituant la distance entre les deux alignements. La hauteur de la façade sera toujours inférieure à la largeur de l'espace public, à l'exception des façades bordant des voies en impasse et des voies piétonnes. La hauteur peut également être déterminée en fonction des hauteurs des <b>constructions principales voisines</b>.</p> <p>Le gabarit maximum autorisé est de rez+2+ toiture. Ponctuellement pour des bâtiments existants ou projetés formant un ensemble homogène, en bordure d'espaces publics structurants (ex site de la gare), un niveau supplémentaire peut être rajouté afin d'enrichir la silhouette du quartier. Cette morphologie permet d'offrir des logements de différentes tailles et d'organiser la mixité fonctionnelle.</p> <p>Sur le plan formel, l'organisation de cette mixité doit être envisagée à travers une organisation des bâtiments, permettant, par exemple, des rez accessibles au public avec aux étages des fonctions de bureau et du logement.</p> <p>Les volumes principaux doivent comporter une <b>toiture à double versant</b>. La toiture plate peut servir de moyen de liaison.</p> <p>Le schéma encourage la verdurisation systématique des toitures plates, des abris de jardin et la végétalisation des façades par des plantes grimpantes.</p> <p>En cas de permis de lotir ou de permis groupé, <b>un plan masse est exigé</b>.</p>

<sup>1</sup> Dans le cas présent, un appartement est un logement composé d'une ou plusieurs pièces offrant une superficie de minimum 60 m<sup>2</sup> et ne possédant pas d'accès à un jardin privatif.

<sup>2</sup> On entend par « fonction apparentée », les activités économiques nécessaires au maintien de l'activité agricole (atelier mécanique, grainetier, etc.).

<sup>3</sup> Pour apprécier la compatibilité, il y a lieu de tenir compte de la nature, de l'importance et des spécificités de l'activité non résidentielle et des caractéristiques spécifiques du voisinage. Ce ne sont pas les nuisances générées par une activité en tant que telle qu'il est uniquement pertinent de prendre en considération mais l'importance de ces nuisances par rapport à un contexte donné.

4 Bâtiment distinct de l'ensemble du parc immobilier, répondant à une fonction ou un programme particulier.

5 Ces densités sont des valeurs guides et non des normes absolues. La prise en compte de ces valeurs de densité est essentiellement pertinente dans le cas de permis de lotir ou groupé. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'ensemble de l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant. Dans certains cas, comme par exemple lors de l'insertion ponctuelle dans un tissu bâti construit, les règles d'association avec les bâtiments existants doivent prédominer notamment par rapport aux gabarits et aux coefficients d'emprise existants.

6 La compacité volumique est le rapport entre le volume protégé (soit l'ensemble des locaux chauffés, en m<sup>3</sup>) et la superficie de déperditions du bâtiment (surface d'enveloppe extérieure, en m<sup>2</sup>). Plus grande est la compacité, plus petite est la perte d'énergie par m<sup>3</sup> chauffé. Un bâtiment présentant un volume maximum pour une surface minimale d'enveloppe extérieure sera plus performant d'un point de vue des échanges thermiques.

3.2.1.2. Zone d'habitat à caractère périurbain – périphérie résidentielle

<p><b>Prescrit du Code</b></p>	<p>Art. 26.</p> <p><b>De la zone d'habitat.</b></p> <p>La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p> <p>Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.</p> <p>Art. 27.</p> <p><b>De la zone d'habitat à caractère rural.</b></p> <p>La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p>
<p><b>Destination</b></p>	<p>Cette zone est destinée à la <b>fonction résidentielle</b> et <b>aux équipements et services</b>. La fonction résidentielle doit rester dominante.</p> <p>Elle comporte des <b>maisons d'habitation individuelle ou groupée</b> ainsi que des <b>immeubles à appartements</b><sup>1</sup> (nouvelle construction ou subdivision d'une construction existante).</p> <p>La <b>subdivision d'une construction existante</b> se fait en respect de ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Les <b>exploitations agricoles</b> ainsi que les fonctions apparentées<sup>2</sup> n'y sont pas encouragées. Les exploitations existantes peuvent être maintenues.</p> <p>Les <b>activités économiques dites mixtes</b> sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la fonction résidentielle et soient compatibles<sup>3</sup> avec le voisinage immédiat.</p> <p>A cet égard, les critères de dimension et de pollution sont déterminants. Les paramètres suivants permettent d'apprécier cette notion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la <b>superficie au sol</b> d'un bâtiment abritant une activité non résidentielle ne peut pas dépasser 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un bâtiment singulier<sup>4</sup>;</li> <li>▪ le <b>niveau d'ambiance sonore</b> du quartier doit rester inchangé tant le jour que la nuit;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer une <b>pollution de l'air</b>;</li> <li>▪ le flux de circulation supplémentaire induite par l'activité doit être <b>compatible avec le type de voirie</b> sur laquelle elle débouche;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'activité ne peut pas générer des dépôts extérieurs d'importance engendrant une <b>gêne visuelle</b> tant depuis l'espace public que depuis la zone de cours et jardins.</li> <li>▪ l'édification du bâtiment doit respecter les recommandations de <b>composition formelle</b> formulées pour la zone.</li> </ul>
<b>Densité de logement</b>	<p>La valeur-guide est de +/- <b>16 logements</b> à l'hectare (parcelle de +/- 6 ares).<sup>5</sup></p> <p>Un logement doit, au minimum, offrir une <b>surface habitable de 60 m<sup>2</sup></b>.</p>
<b>Parcellaire et desserte</b>	<p>En cas de lotissement prévoyant plus de deux lots, la largeur des nouveaux lots destinés à la construction est <b>diversifiée</b> notamment en alternant des lots de faible et de moyenne largeur à rue.</p> <p>Les parcelles sont disposées en <b>bordure de voiries</b> existantes ou à créer.</p> <p>Dans cette zone, <b>la construction en lot de fond</b> est autorisée. Néanmoins, pour permettre d'assurer la compatibilité avec le voisinage immédiat, une enquête publique est obligatoirement organisée afin de récolter l'avis des riverains directement concernés. Outre le respect des recommandations formulées par le schéma de structure, l'autorisation sera octroyée moyennant l'accord des personnes consultées.</p> <p>La création de voirie de desserte est autorisée dans les périmètres identifiés comme nécessitant une réflexion d'ensemble (voir ci-après).</p>
<b>Implantation</b>	<p>Les constructions s'implantent de manière préférentielle sur l'alignement avec comme objectif de <b>refermer l'espace-rue</b>.</p> <p>Le <b>relief</b> doit être respecté dans l'implantation des volumes ainsi que dans les aménagements des abords et des chemins d'accès. Toute construction s'établit dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle du terrain</b>.</p> <p>L'accès depuis l'espace public est réalisé soit de plain-pied avec la voirie, soit au niveau du terrain naturel.</p>
<b>Typologie</b>	<p>Les constructions sont préférentiellement <b>jumelées</b> (3 façades) ou établies <b>en rangée</b> (2 façades). La mitoyenneté peut être obtenue via l'articulation des constructions principales ou secondaires.</p> <p>Le recours à la mitoyenneté est préconisé lorsque les constructions sont simultanées ou réalisées par une seule entreprise et ce pour éviter des interprétations différentes.</p> <p>Tout <b>mitoyen en attente</b>, sauf exception liée à la configuration du terrain ou à des contre-indications techniques, peut être construit.</p>
<b>Conception énergétique</b>	<p>Les bâtiments sont le plus économe possible en matière de consommation d'énergie.</p> <p>L'implantation tient compte de l'<b>orientation</b> et maximise les apports solaires en fonction de l'affectation (provenant du Sud-Est, du Sud et du Sud-Ouest pour la fonction résidentielle). En présence de parcelles exposées au Nord, si le programme global le justifie, la zone de construction peut dégager une zone de recul par rapport à l'alignement, avec comme objectif de maximiser les apports solaires. Dans cette configuration, le découpage parcellaire peut proposer des terrains plus larges que profonds.</p> <p>La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une <b>conception climatique</b> et <b>basse énergie du bâtiment</b>. Il est recommandé que la compacité volumique<sup>6</sup> du bâtiment soit la plus grande possible. On privilégiera des <b>formes simples</b> pour rencontrer cet objectif de compacité.</p> <p>L'application de techniques visant à améliorer le rendement énergétique des</p>

	<p>constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie est encouragée. Sont favorisés les dispositifs permettant l'augmentation du cycle passif des constructions soit une isolation renforcée, l'étanchéité de l'enveloppe et la ventilation.</p>
<p><b>Parcage</b></p>	<p>Sauf cas particulier résultant d'une situation existante, <b>le nombre minimum de places de stationnement</b>, organisés sur fonds privés, est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &lt; 75 m<sup>2</sup> : 1 ;</li> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &gt; 75 m<sup>2</sup> : 2 places minimum.</li> </ul> <p>On entend par place de stationnement soit un garage fermé, soit un emplacement couvert, soit un emplacement en plein air.</p> <p>Dans le cas où l'immeuble est destiné à <b>une fonction non résidentielle</b> (commerce, profession libérale, bureau, ...), l'Administration communale module le nombre de places de stationnement.</p> <p>L'organisation d'un parcage vélo abrité et sécurisé correspondant à un vélo par personne est préconisée.</p>
<p><b>Recommandations particulières</b></p>	<p>La <b>profondeur des constructions est limitée</b> afin de ne pas empiéter sur la zone de cours et jardins et éviter des pignons et volumes de toiture trop imposants.</p> <p>La <b>hauteur sous corniche</b> est conditionnée par <b>la largeur de l'espace public</b> constituant la distance entre les deux alignements. La hauteur de la façade sera toujours inférieure à la largeur de l'espace public, à l'exception des façades bordant des voies en impasse et des voies piétonnes. La hauteur peut également être déterminée en fonction des hauteurs des <b>constructions principales voisines</b>.</p> <p>Le gabarit maximum autorisé est de rez+2 + toiture.</p> <p>Les constructions se conformeront à un gabarit <b>reprenant des fenêtres d'étages</b> dans les murs gouttereaux.</p> <p>Les volumes principaux doivent comporter une <b>toiture à double versant</b>. La toiture plate peut servir de moyen de liaison.</p> <p>Le schéma encourage la verdurisation systématique des toitures plates, des abris de jardin et la végétalisation des façades par des plantes grimpantes.</p> <p>En cas de permis de lotir ou de permis groupé, <b>un plan masse est exigé</b>.</p>

<sup>1</sup> Dans le cas présent, un appartement est un logement composé d'une ou plusieurs pièces offrant une superficie de minimum 60 m<sup>2</sup> et ne possédant pas d'accès à un jardin privatif.

<sup>2</sup> On entend par « fonction apparentée », les activités économiques nécessaires au maintien de l'activité agricole (atelier mécanique, grainetier, etc.).

<sup>3</sup> Pour apprécier la compatibilité, il y a lieu de tenir compte de la nature, de l'importance et des spécificités de l'activité non résidentielle et des caractéristiques spécifiques du voisinage. Ce ne sont pas les nuisances générées par une activité en tant que telle qu'il est uniquement pertinent de prendre en considération mais l'importance de ces nuisances par rapport à un contexte donné.

<sup>4</sup> Bâtiment distinct de l'ensemble du parc immobilier, répondant à une fonction ou un programme particulier.

<sup>5</sup> Ces densités sont des valeurs guides et non des normes absolues. La prise en compte de ces valeurs de densité est essentiellement pertinente dans le cas de permis de lotir ou groupé. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'ensemble de l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant. Dans certains cas, comme par exemple lors de l'insertion ponctuelle dans un tissu bâti construit, les règles d'association avec les bâtiments existants doivent prédominer notamment par rapport aux gabarits et aux coefficients d'emprise existants.

<sup>6</sup> La compacité volumique est le rapport entre le volume protégé (soit l'ensemble des locaux chauffés, en m<sup>3</sup>) et la superficie de déperditions du bâtiment (surface d'enveloppe extérieure, en m<sup>2</sup>). Plus grande est la compacité, plus petite est la perte d'énergie par m<sup>3</sup> chauffé. Un bâtiment présentant un volume maximum pour une surface minimale d'enveloppe extérieure sera plus performant d'un point de vue des échanges thermiques.

3.2.1.3. Zone d'habitat à caractère villageois – centre de Chastre et de Blanmont

<p><b>Prescrit du Code</b></p>	<p>Art. 27.</p> <p><b>De la zone d'habitat à caractère rural.</b></p> <p>La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p>
<p><b>Destination</b></p>	<p>Cette zone est destinée <b>aux maisons d'habitation individuelle ou groupée</b> offrant l'accès à <b>un jardin</b>.</p> <p>Les <b>immeubles à appartements</b><sup>1</sup> (nouvelle construction ou subdivision d'une construction existante) peuvent se localiser dans cette zone.</p> <p>La <b>subdivision</b> d'une construction existante se fait en respect de ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Les activités commerciales et de services, les équipements et services publics <b>de proximité</b> s'y installent préférentiellement.</p> <p>Les <b>exploitations agricoles</b> ainsi que les fonctions apparentées<sup>2</sup> n'y sont pas encouragées. Les exploitations existantes peuvent être maintenues.</p> <p>Les <b>activités économiques dites mixtes</b> sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la fonction résidentielle et soient compatibles<sup>3</sup> avec le voisinage immédiat.</p> <p>A cet égard, les critères de dimension et de pollution sont déterminants. Les paramètres suivants permettent d'apprécier cette notion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la <b>superficie au sol</b> d'un bâtiment abritant une activité non résidentielle ne peut pas dépasser 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un bâtiment singulier<sup>4</sup>;</li> <li>▪ le <b>niveau d'ambiance sonore</b> du quartier doit rester inchangé tant le jour que la nuit;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer une <b>pollution de l'air</b>;</li> <li>▪ le flux de circulation supplémentaire induite par l'activité doit être <b>compatible avec le type de voirie</b> sur laquelle elle débouche;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer des dépôts extérieurs d'importance engendrant une <b>gêne visuelle</b> tant depuis l'espace public que depuis la zone de cours et jardins.</li> <li>▪ l'édification du bâtiment doit respecter les recommandations de <b>composition formelle</b> formulées pour la zone.</li> </ul>
<p><b>Densité de logement</b></p>	<p>Les valeurs-guides varient entre une densité minimale de <b>+/- 16 log/ha</b> (parcelle de +/- 6 ares) et une densité maximale de <b>+/- 24 log/ha</b> (parcelle de +/- 4 ares).<sup>5</sup></p> <p>Un logement doit, au minimum, offrir une <b>surface habitable de 60 m<sup>2</sup></b>.</p>

<p><b>Parcellaire et desserte</b></p>	<p>En cas de lotissement prévoyant plus de deux lots, la largeur des nouveaux lots destinés à la construction est <b>diversifiée</b> notamment en alternant des lots de faible et de moyenne largeur à rue.</p> <p>Les parcelles sont disposées en <b>bordure de voiries</b> existantes ou à créer.</p> <p>Dans cette zone, <b>la construction en lot de fond</b> est autorisée. Néanmoins, pour permettre d'assurer la compatibilité avec le voisinage immédiat, une enquête publique est obligatoirement organisée afin de récolter l'avis des riverains directement concernés. Outre le respect des recommandations formulées par le schéma de structure, l'autorisation sera octroyée moyennant l'accord des personnes consultées.</p> <p>La création de voirie de desserte est autorisée dans les périmètres identifiés comme nécessitant une réflexion d'ensemble (voir ci-après).</p>
<p><b>Implantation</b></p>	<p>Les constructions s'établissent en s'inspirant ou en récréant le parcellaire vernaculaire<sup>6</sup> du village. Elles s'implantent de manière préférentielle sur l'alignement, parallèlement ou en oblique, voire en perpendiculaire avec comme objectif de <b>refermer l'espace-rue</b>.</p> <p>Le <b>relief</b> doit être respecté dans l'implantation des volumes ainsi que dans les aménagements des abords et des chemins d'accès. Toute construction s'établit dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle du terrain</b>.</p> <p>L'accès depuis l'espace public est réalisé soit de plain-pied avec la voirie, soit au niveau du terrain naturel.</p>
<p><b>Typologie</b></p>	<p>Les constructions sont préférentiellement <b>jumelées</b> (3 façades) ou établies <b>en rangée</b> (2 façades). La mitoyenneté peut être obtenue via l'articulation des constructions principales ou secondaires.</p> <p>Le recours à la mitoyenneté est préconisé lorsque les constructions sont simultanées ou réalisées par une seule entreprise et ce pour éviter des interprétations différentes.</p> <p>Tout <b>mitoyen en attente</b>, sauf exception liée à la configuration du terrain ou à des contre-indications techniques, peut être construit.</p>
<p><b>Conception énergétique</b></p>	<p>Les bâtiments sont le plus économe possible en matière de consommation d'énergie.</p> <p>L'implantation tient compte de l'<b>orientation</b> et maximise les apports solaires en fonction de l'affectation (provenant du Sud-Est, du Sud et du Sud-Ouest pour la fonction résidentielle). En présence de parcelles exposées au Nord, si le programme global le justifie, la zone de construction peut dégager une zone de recul par rapport à l'alignement, avec comme objectif de maximiser les apports solaires. Dans cette configuration, le découpage parcellaire peut proposer des terrains plus larges que profonds.</p> <p>La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une <b>conception climatique</b> et <b>basse énergie du bâtiment</b>. Il est recommandé que la compacité volumique<sup>7</sup> du bâtiment soit la plus grande possible. On privilégiera des <b>formes simples</b> pour rencontrer cet objectif de compacité.</p> <p>L'application de techniques visant à améliorer le rendement énergétique des constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie est encouragée. Sont favorisés les dispositifs permettant l'augmentation du cycle passif des constructions soit une isolation renforcée, l'étanchéité de l'enveloppe et la ventilation.</p>
<p><b>Parcage</b></p>	<p>Sauf cas particulier résultant d'une situation existante, <b>le nombre minimum de places de stationnement</b>, organisés sur fonds privés, est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &lt; 75 m<sup>2</sup> : 1 ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ nombre d'emplacement par logement &gt; 75 m<sup>2</sup> : 2 places minimum.</li></ul> <p>On entend par place de stationnement soit un garage fermé, soit un emplacement couvert, soit un emplacement en plein air.</p> <p>Dans le cas où l'immeuble est destiné à <b>une fonction non résidentielle</b> (commerce, profession libérale, bureau, ...), l'Administration communale module le nombre de places de stationnement.</p>
<b>Recommandations particulières</b>	<p>La <b>profondeur des constructions est limitée</b> afin de ne pas empiéter sur la zone de cours et jardins et éviter des pignons et volumes de toiture trop imposants.</p> <p>La <b>hauteur sous corniche</b> est conditionnée par <b>la largeur de l'espace public</b> constituant la distance entre les deux alignements. La hauteur de la façade sera toujours inférieure à la largeur de l'espace public, à l'exception des façades bordant des voies en impasse et des voies piétonnes. La hauteur peut également être déterminée en fonction des hauteurs des <b>constructions principales voisines</b>.</p> <p>Les constructions se conformeront à un gabarit <b>reprenant des fenêtres d'étages</b> dans les murs gouttereaux.</p> <p>Les volumes principaux doivent comporter une <b>toiture à double versant</b>. La toiture plate peut servir de moyen de liaison.</p> <p>Le schéma encourage la verdurisation systématique des toitures plates, des abris de jardin et la végétalisation des façades par des plantes grimpantes.</p> <p>En cas de permis de lotir ou de permis groupé, <b>un plan masse est exigé</b>.</p>

<sup>1</sup> Dans le cas présent, un appartement est un logement composé d'une ou plusieurs pièces offrant une superficie de minimum 60 m<sup>2</sup> et ne possédant pas d'accès à un jardin privatif.

<sup>2</sup> On entend par « fonction apparentée », les activités économiques nécessaires au maintien de l'activité agricole (atelier mécanique, grainetier, etc.).

<sup>3</sup> Pour apprécier la compatibilité, il y a lieu de tenir compte de la nature, de l'importance et des spécificités de l'activité non résidentielle et des caractéristiques spécifiques du voisinage. Ce ne sont pas les nuisances générées par une activité en tant que telle qu'il est uniquement pertinent de prendre en considération mais l'importance de ces nuisances par rapport à un contexte donné.

<sup>4</sup> Bâtiment distinct de l'ensemble du parc immobilier, répondant à une fonction ou un programme particulier.

<sup>5</sup> Ces densités sont des valeurs guides et non des normes absolues. La prise en compte de ces valeurs de densité est essentiellement pertinente dans le cas de permis de lotir ou groupé. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'ensemble de l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant. Dans certains cas, comme par exemple lors de l'insertion ponctuelle dans un tissu bâti construit, les règles d'association avec les bâtiments existants doivent prédominer notamment par rapport aux gabarits et aux coefficients d'emprise existants.

<sup>6</sup> Le parcellaire vernaculaire est issu du parcellaire original. Son tracé s'appuie sur des éléments qui configurent le paysage tels que les haies, les fossés, les alignements d'arbres, les sentiers, etc. Il s'oppose au parcellaire tramé de configuration géométrique.

<sup>7</sup> La compacité volumique est le rapport entre le volume protégé (soit l'ensemble des locaux chauffés, en m<sup>3</sup>) et la superficie de déperditions du bâtiment (surface d'enveloppe extérieure, en m<sup>2</sup>). Plus grande est la compacité, plus petite est la perte d'énergie par m<sup>3</sup> chauffé. Un bâtiment présentant un volume maximum pour une surface minimale d'enveloppe extérieure sera plus performant d'un point de vue des échanges thermiques.

3.2.1.4. Zone d'habitat à caractère villageois – périphérie de village de Chastre et Blanmont

<p><b>Prescrit du Code</b></p>	<p>Art. 26.</p> <p><b>De la zone d'habitat.</b></p> <p>La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p> <p>Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.</p> <p>Art. 27.</p> <p><b>De la zone d'habitat à caractère rural.</b></p> <p>La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p>
<p><b>Destination</b></p>	<p>Cette zone est réservée <b>aux maisons d'habitation individuelle ou groupée</b> offrant l'accès à <b>un jardin</b>.</p> <p>La construction de nouveaux <b>immeubles à appartements</b><sup>1</sup> est découragée.</p> <p>La <b>subdivision</b> d'une construction existante se fait en respect de ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Les <b>exploitations agricoles</b> ainsi que les fonctions apparentées<sup>2</sup> sont autorisées.</p> <p>Les <b>activités économiques dites mixtes</b> sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la fonction résidentielle et soient compatibles<sup>3</sup> avec le voisinage immédiat.</p> <p>A cet égard, les critères de dimension et de pollution sont déterminants. Les paramètres suivants permettent d'apprécier cette notion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la <b>superficie au sol</b> d'un bâtiment abritant une activité non résidentielle ne peut pas dépasser 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un bâtiment singulier<sup>4</sup>;</li> <li>▪ le <b>niveau d'ambiance sonore</b> du quartier doit rester inchangé tant le jour que la nuit;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer une <b>pollution de l'air</b>;</li> <li>▪ le flux de circulation supplémentaire induite par l'activité doit être <b>compatible avec le type de voirie</b> sur laquelle elle débouche;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer des dépôts extérieurs d'importance engendrant une <b>gêne visuelle</b> tant depuis l'espace public que depuis</li> </ul>

	<p>la zone de cours et jardins.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'édification du bâtiment doit respecter les recommandations de <b>composition formelle</b> formulées pour la zone.</li> </ul>
<b>Densité de logement</b>	<p>La valeur-guide est de +/- <b>8 logements</b> à l'hectare (parcelle de +/- 12 ares).<sup>5</sup></p> <p>Un logement doit, au minimum, offrir une <b>surface habitable de 60 m<sup>2</sup></b>.</p>
<b>Parcellaire et desserte</b>	<p>En cas de lotissement prévoyant plus de deux lots, la largeur des nouveaux lots destinés à la construction est <b>diversifiée</b> notamment en alternant des lots de faible et de moyenne largeur à rue.</p> <p>Les parcelles sont disposées en <b>bordure de voiries</b> existantes ou à créer.</p> <p>Dans l'objectif de préserver l'intimité des cours et jardins<sup>6</sup> et d'assurer une occupation cohérente des intérieurs d'îlots <b>la construction en lot de fond<sup>7</sup> est à décourager</b>.</p> <p>La création de voirie de desserte est autorisée dans les périmètres identifiés comme nécessitant une réflexion d'ensemble (voir ci-après).</p>
<b>Implantation</b>	<p>Une attention particulière doit être accordée aux modes d'implantation des constructions afin de rompre l'uniformité de l'habitat pavillonnaire mais en s'inspirant ou en recréant le parcellaire vernaculaire<sup>8</sup> du village. Les constructions s'implantent soit <b>sur l'alignement</b>, soit <b>en recul</b> de celui-ci, parallèlement ou en oblique, voire en perpendiculaire.</p> <p>Le <b>relief</b> doit être respecté dans l'implantation des volumes ainsi que dans les aménagements des abords et des chemins d'accès. Toute construction s'établit dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle du terrain</b>.</p> <p>L'accès depuis l'espace public est réalisé soit de plain-pied avec la voirie, soit au niveau du terrain naturel.</p>
<b>Typologie</b>	<p>Les constructions sont soit de <b>type isolé</b> soit <b>jumelées</b> (3 façades). La mitoyenneté peut être obtenue via l'articulation des constructions principales ou secondaires.</p> <p>Le recours à la mitoyenneté est préconisé lorsque les constructions sont simultanées ou réalisées par une seule entreprise et ce pour éviter des interprétations différentes.</p> <p>Tout <b>mitoyen en attente</b>, sauf exception liée à la configuration du terrain ou à des contre-indications techniques, peut être construit.</p>
<b>Relief</b>	<p>Le <b>relief</b> doit être respecté dans l'implantation des volumes ainsi que dans les aménagements des abords et des chemins d'accès. Toute construction s'établit dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle du terrain</b>.</p> <p>L'accès depuis l'espace public est réalisé soit de plain-pied avec la voirie, soit au niveau du terrain naturel. Dans le cas où le terrain est séparé par <b>un talus marquant</b>, constituant majeur du site ou <b>longeant la voirie sur 90 mètres ou plus</b>, seront prévus soit des accès groupés pour les différents bâtiments soit une contre voirie longeant le pied ou la tête du talus.</p>
<b>Conception énergétique</b>	<p>Les bâtiments sont le plus économe possible en matière de consommation d'énergie.</p> <p>L'implantation tient compte de <b>l'orientation</b> et maximise les apports solaires en fonction de l'affectation (provenant du Sud-Est, du Sud et du Sud-Ouest pour la fonction résidentielle). En présence de parcelles exposées au Nord, si le programme global le justifie, la zone de construction peut dégager une zone de recul par rapport à l'alignement, avec comme objectif de maximiser les apports solaires. Dans cette configuration, le découpage parcellaire peut proposer des</p>

	<p>terrains plus larges que profonds.</p> <p>La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une <b>conception climatique</b> et <b>basse énergie du bâtiment</b>. Il est recommandé que la compacité volumique<sup>9</sup> du bâtiment soit la plus grande possible. On privilégiera des <b>formes simples</b> pour rencontrer cet objectif de compacité.</p> <p>L'application de techniques visant à améliorer le rendement énergétique des constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie est encouragée. Sont favorisés les dispositifs permettant l'augmentation du cycle passif des constructions soit une isolation renforcée, l'étanchéité de l'enveloppe et la ventilation.</p>
<b>Parcage</b>	<p>Sauf cas particulier résultant d'une situation existante, <b>le nombre minimum de places de stationnement</b>, organisés sur fonds privés, est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &lt; 75 m<sup>2</sup> : 1 ;</li> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &gt; 75 m<sup>2</sup> : 2 places minimum.</li> </ul> <p>On entend par place de stationnement soit un garage fermé, soit un emplacement couvert, soit un emplacement en plein air.</p> <p>Dans le cas où l'immeuble est destiné à <b>une fonction non résidentielle</b> (commerce, profession libérale, bureau, ...), l'Administration communale module le nombre de places de stationnement.</p>
<b>Recommandations particulières</b>	<p>La <b>profondeur des constructions est limitée</b> afin de ne pas empiéter sur la zone de cours et jardins et éviter des pignons et volumes de toiture trop imposants.</p> <p>La <b>hauteur sous corniche</b> est conditionnée par <b>la largeur de l'espace public</b> constituant la distance entre les deux alignements. La hauteur de la façade sera toujours inférieure à la largeur de l'espace public, à l'exception des façades bordant des voies en impasse et des voies piétonnes. La hauteur peut également être déterminée en fonction des hauteurs des <b>constructions principales voisines</b>.</p> <p>Les constructions se conformeront à un gabarit <b>reprenant des fenêtres d'étages</b> dans les murs gouttereaux.</p> <p>Les volumes principaux doivent comporter une <b>toiture à double versant</b>. La toiture plate peut servir de moyen de liaison.</p> <p>Le schéma encourage la verdurisation systématique des toitures plates, des abris de jardin et la végétalisation des façades par des plantes grimpantes.</p> <p>En cas de permis de lotir ou de permis groupé, <b>un plan masse est exigé</b>.</p>

<sup>1</sup> Dans le cas présent, un appartement est un logement composé d'une ou plusieurs pièces offrant une superficie de minimum 60 m<sup>2</sup> et ne possédant pas d'accès à un jardin privatif.

<sup>2</sup> On entend par « fonction apparentée », les activités économiques nécessaires au maintien de l'activité agricole (atelier mécanique, grainetier, etc.).

<sup>3</sup> Pour apprécier la compatibilité, il y a lieu de tenir compte de la nature, de l'importance et des spécificités de l'activité non résidentielle et des caractéristiques spécifiques du voisinage. Ce ne sont pas les nuisances générées par une activité en tant que telle qu'il est uniquement pertinent de prendre en considération mais l'importance de ces nuisances par rapport à un contexte donné.

<sup>4</sup> Bâtiment distinct de l'ensemble du parc immobilier, répondant à une fonction ou un programme particulier.

<sup>5</sup> Ces densités sont des valeurs guides et non des normes absolues. La prise en compte de ces valeurs de densité est essentiellement pertinente dans le cas de permis de lotir ou groupé. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'ensemble de l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant. Dans certains cas, comme par exemple lors de l'insertion ponctuelle dans un tissu bâti construit, les règles d'association avec les bâtiments existants doivent prédominer notamment par rapport aux gabarits et aux coefficients d'emprise existants.

<sup>6</sup> Espace situé à l'arrière des constructions principales et secondaires.

<sup>7</sup> Parcelle qui n'est pas riveraine du domaine public.

<sup>8</sup> Le parcellaire vernaculaire est issu du parcellaire original. Son tracé s'appuie sur des éléments qui configurent le paysage tels que les haies, les fossés, les alignements d'arbres, les sentiers, etc. Il s'oppose au parcellaire tramé de configuration géométrique.

<sup>9</sup> La compacité volumique est le rapport entre le volume protégé (soit l'ensemble des locaux chauffés, en m<sup>3</sup>) et la superficie de déperditions du bâtiment (surface d'enveloppe extérieure, en m<sup>2</sup>). Plus grande est la compacité, plus petite est la perte d'énergie par m<sup>3</sup> chauffé. Un bâtiment présentant un volume maximum pour une surface minimale d'enveloppe extérieure sera plus performant d'un point de vue des échanges thermique.

3.2.1.5. Zone d'habitat à caractère villageois – centre de village de Gentinnes, St-Géry, Cortil-Noirmont et Villeroux

<p><b>Prescrit du Code</b></p>	<p>Art. 27.</p> <p><b>De la zone d'habitat à caractère rural.</b></p> <p>La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p>
<p><b>Destination</b></p>	<p>Cette zone est réservée <b>aux maisons d'habitation individuelle ou groupée</b> offrant l'accès à <b>un jardin</b>.</p> <p>Les <b>immeubles à appartements</b><sup>1</sup> (nouvelle construction ou subdivision d'une construction existante) peuvent se localiser dans cette zone.</p> <p>La subdivision d'une construction existante se fait en respect de ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Les activités commerciales et de services, les équipements et services publics <b>de proximité</b> s'y installent préférentiellement.</p> <p>Les <b>exploitations agricoles</b> ainsi que les fonctions apparentées<sup>2</sup> sont autorisées.</p> <p>Les <b>activités économiques dites mixtes</b> sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la fonction résidentielle et soient compatibles<sup>3</sup> avec le voisinage immédiat.</p> <p>A cet égard, les critères de dimension et de pollution sont déterminants. Les paramètres suivants permettent d'apprécier cette notion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la <b>superficie au sol</b> d'un bâtiment abritant une activité non résidentielle ne peut pas dépasser 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un bâtiment singulier<sup>4</sup>;</li> <li>▪ le <b>niveau d'ambiance sonore</b> du quartier doit rester inchangé tant le jour que la nuit;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer une <b>pollution de l'air</b>;</li> <li>▪ le flux de circulation supplémentaire induite par l'activité doit être <b>compatible avec le type de voirie</b> sur laquelle elle débouche;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer des dépôts extérieurs d'importance engendrant une <b>gêne visuelle</b> tant depuis l'espace public que depuis la zone de cours et jardins.</li> <li>▪ l'édification du bâtiment doit respecter les recommandations de <b>composition formelle</b> formulées pour la zone.</li> </ul>
<p><b>Densité de logement</b></p>	<p>Les valeurs-guides varient entre une densité minimale de <b>+/- 12 log/ha</b> (parcelle de +/- 8 ares) et une densité maximale de <b>+/- 16 log/ha</b> (parcelle de +/- 6 ares).<sup>5</sup></p> <p>Un logement doit, au minimum, offrir une <b>surface habitable de 60 m<sup>2</sup></b>.</p>

<p><b>Parcellaire et desserte</b></p>	<p>En cas de lotissement prévoyant plus de deux lots, la largeur des nouveaux lots destinés à la construction est <b>diversifiée</b> notamment en alternant des lots de faible et de moyenne largeur à rue.</p> <p>Les parcelles sont disposées en <b>bordure de voiries</b> existantes ou à créer.</p> <p>Dans l'objectif de préserver l'intimité des cours et jardins<sup>6</sup> et d'assurer une occupation cohérente des intérieurs d'îlots <b>la construction en lot de fond<sup>7</sup> est à décourager.</b></p> <p>La création de voirie de desserte est autorisée dans les périmètres identifiés comme nécessitant une réflexion d'ensemble (voir ci-après).</p>
<p><b>Implantation</b></p>	<p>Les constructions s'établissent en s'inspirant ou en récréant le parcellaire vernaculaire<sup>8</sup> du village. Elles s'implantent de manière préférentielle sur l'alignement, parallèlement ou en oblique, voire en perpendiculaire avec comme objectif de <b>refermer l'espace-rue.</b></p> <p>Le <b>relief</b> doit être respecté dans l'implantation des volumes ainsi que dans les aménagements des abords et des chemins d'accès. Toute construction s'établit dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle du terrain.</b></p> <p>L'accès depuis l'espace public est réalisé soit de plain-pied avec la voirie, soit au niveau du terrain naturel.</p>
<p><b>Typologie</b></p>	<p>Les constructions sont préférentiellement <b>jumelées</b> (3 façades) ou établies <b>en rangée</b> (2 façades). La mitoyenneté peut être obtenue via l'articulation des constructions principales ou secondaires.</p> <p>Le recours à la mitoyenneté est préconisé lorsque les constructions sont simultanées ou réalisées par une seule entreprise et ce pour éviter des interprétations différentes. Tout <b>mitoyen en attente</b>, sauf exception liée à la configuration du terrain ou à des contre-indications techniques, peut être construit.</p>
<p><b>Conception énergétique</b></p>	<p>Les bâtiments sont le plus économe possible en matière de consommation d'énergie.</p> <p>L'implantation tient compte de <b>l'orientation</b> et maximise les apports solaires en fonction de l'affectation (provenant du Sud-Est, du Sud et du Sud-Ouest pour la fonction résidentielle). En présence de parcelles exposées au Nord, si le programme global le justifie, la zone de construction peut dégager une zone de recul par rapport à l'alignement, avec comme objectif de maximiser les apports solaires. Dans cette configuration, le découpage parcellaire peut proposer des terrains plus larges que profonds.</p> <p>La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une <b>conception climatique</b> et <b>basse énergie du bâtiment</b>. Il est recommandé que la compacité volumique<sup>9</sup> du bâtiment soit la plus grande possible. On privilégiera des <b>formes simples</b> pour rencontrer cet objectif de compacité.</p> <p>L'application de techniques visant à améliorer le rendement énergétique des constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie est encouragée. Sont favorisés les dispositifs permettant l'augmentation du cycle passif des constructions soit une isolation renforcée, l'étanchéité de l'enveloppe et la ventilation.</p>
<p><b>Parcage</b></p>	<p>Sauf cas particulier résultant d'une situation existante, <b>le nombre minimum de places de stationnement</b>, organisés sur fonds privés, est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &lt; 75 m<sup>2</sup> : 1 ;</li> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &gt; 75 m<sup>2</sup> : 2 places minimum.</li> </ul> <p>On entend par place de stationnement soit un garage fermé, soit un</p>

	<p>emplacement couvert, soit un emplacement en plein air.</p> <p>Dans le cas où l'immeuble est destiné à <b>une fonction non résidentielle</b> (commerce, profession libérale, bureau, ...), l'Administration communale module le nombre de places de stationnement.</p>
<b>Recommandations particulières</b>	<p>La <b>profondeur des constructions est limitée</b> afin de ne pas empiéter sur la zone de cours et jardins et éviter des pignons et volumes de toiture trop imposants.</p> <p>La <b>hauteur sous corniche</b> est conditionnée par <b>la largeur de l'espace public</b> constituant la distance entre les deux alignements. La hauteur de la façade sera toujours inférieure à la largeur de l'espace public, à l'exception des façades bordant des voies en impasse et des voies piétonnes. La hauteur peut également être déterminée en fonction des hauteurs des <b>constructions principales voisines</b>.</p> <p>Les constructions se conformeront à un gabarit <b>reprenant des fenêtres d'étages</b> dans les murs gouttereaux.</p> <p>Les volumes principaux doivent comporter une <b>toiture à double versant</b>. La toiture plate peut servir de moyen de liaison.</p> <p>Le schéma encourage la verdurisation systématique des toitures plates, des abris de jardin et la végétalisation des façades par des plantes grimpantes.</p> <p>En cas de permis de lotir ou de permis groupé, <b>un plan masse est exigé</b>.</p>

<sup>1</sup> Dans le cas présent, un appartement est un logement composé d'une ou plusieurs pièces offrant une superficie de minimum 60 m<sup>2</sup> et ne possédant pas d'accès à un jardin privatif.

<sup>2</sup> On entend par « fonction apparentée », les activités économiques nécessaires au maintien de l'activité agricole (atelier mécanique, grainetier, etc.).

<sup>3</sup> Pour apprécier la compatibilité, il y a lieu de tenir compte de la nature, de l'importance et des spécificités de l'activité non résidentielle et des caractéristiques spécifiques du voisinage. Ce ne sont pas les nuisances générées par une activité en tant que telle qu'il est uniquement pertinent de prendre en considération mais l'importance de ces nuisances par rapport à un contexte donné.

<sup>4</sup> Bâtiment distinct de l'ensemble du parc immobilier, répondant à une fonction ou un programme particulier.

<sup>5</sup> Ces densités sont des valeurs guides et non des normes absolues. La prise en compte de ces valeurs de densité est essentiellement pertinente dans le cas de permis de lotir ou groupé. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'ensemble de l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant. Dans certains cas, comme par exemple lors de l'insertion ponctuelle dans un tissu bâti construit, les règles d'association avec les bâtiments existants doivent prédominer notamment par rapport aux gabarits et aux coefficients d'emprise existants.

<sup>6</sup> Espace situé à l'arrière des constructions principales et secondaires.

<sup>7</sup> Parcelle qui n'est pas riveraine du domaine public.

<sup>8</sup> Le parcellaire vernaculaire est issu du parcellaire original. Son tracé s'appuie sur des éléments qui configurent le paysage tels que les haies, les fossés, les alignements d'arbres, les sentiers, etc. Il s'oppose au parcellaire tramé de configuration géométrique.

<sup>9</sup> La compacité volumique est le rapport entre le volume protégé (soit l'ensemble des locaux chauffés, en m<sup>3</sup>) et la superficie de déperditions du bâtiment (surface d'enveloppe extérieure, en m<sup>2</sup>). Plus grande est la compacité, plus petite est la perte d'énergie par m<sup>3</sup> chauffé. Un bâtiment présentant un volume maximum pour une surface minimale d'enveloppe extérieure sera plus performant d'un point de vue des échanges thermique.

3.2.1.6. Zone d'habitat à caractère villageois – périphérie de Gentinnes, St-Géry, Cortil-Noirmont et Villeroux

<p><b>Prescrit du Code</b></p>	<p>Art. 26.</p> <p><b>De la zone d'habitat.</b></p> <p>La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p> <p>Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.</p> <p>Art. 27.</p> <p><b>De la zone d'habitat à caractère rural.</b></p> <p>La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.</p> <p>Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.</p>
<p><b>Destination</b></p>	<p>Cette zone est réservée <b>aux maisons d'habitation individuelle ou groupée</b> offrant l'accès à <b>un jardin</b>.</p> <p>La construction d'<b>immeubles à appartements</b><sup>1</sup> est découragée.</p> <p>La <b>subdivision d'une construction</b> existante de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface plancher en plusieurs logements (maison d'habitation, appartements) est autorisée en respect de ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Les <b>exploitations agricoles</b> ainsi que les fonctions apparentées<sup>2</sup> sont autorisées.</p> <p>Les <b>activités économiques dites mixtes</b> sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la fonction résidentielle et soient compatibles<sup>3</sup> avec le voisinage immédiat.</p> <p>A cet égard, les critères de dimension et de pollution sont déterminants. Les paramètres suivants permettent d'apprécier cette notion :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la <b>superficie au sol</b> d'un bâtiment abritant une activité non résidentielle ne peut pas dépasser 250 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'un bâtiment singulier<sup>4</sup>;</li> <li>▪ le <b>niveau d'ambiance sonore</b> du quartier doit rester inchangé tant le jour que la nuit;</li> <li>▪ l'activité ne peut pas générer une <b>pollution de l'air</b>;</li> <li>▪ le flux de circulation supplémentaire induite par l'activité doit être <b>compatible avec le type de voirie</b> sur laquelle elle débouche;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'activité ne peut pas générer des dépôts extérieurs d'importance engendrant une <b>gêne visuelle</b> tant depuis l'espace public que depuis la zone de cours et jardins.</li> <li>▪ l'édification du bâtiment doit respecter les recommandations de <b>composition formelle</b> formulées pour la zone.</li> </ul>
<b>Densité de logement</b>	<p>La valeur-guide est de +/- <b>8 logements</b> à l'hectare (parcelle de +/- 12 ares).<sup>5</sup></p> <p>Un logement doit, au minimum, offrir une <b>surface habitable de 60 m<sup>2</sup></b>.</p>
<b>Parcellaire et desserte</b>	<p>En cas de lotissement prévoyant plus de deux lots, la largeur des nouveaux lots destinés à la construction est <b>diversifiée</b> notamment en alternant des lots de faible et de moyenne largeur à rue.</p> <p>Les parcelles sont disposées en <b>bordure de voiries</b> existantes ou à créer.</p> <p>Dans l'objectif de préserver l'intimité des cours et jardins<sup>6</sup> et d'assurer une occupation cohérente des intérieurs d'îlots <b>la construction en lot de fond<sup>7</sup> est à décourager</b>.</p> <p>La création de voirie de desserte est autorisée dans les périmètres identifiés comme nécessitant une réflexion d'ensemble (voir ci-après).</p>
<b>Implantation</b>	<p>Une attention particulière doit être accordée aux modes d'implantation des constructions afin de rompre l'uniformité de l'habitat pavillonnaire mais en s'inspirant ou en recréant le parcellaire vernaculaire<sup>8</sup> du village. Les constructions s'implantent soit <b>sur l'alignement</b>, soit <b>en recul</b> de celui-ci, parallèlement ou en oblique, voire en perpendiculaire.</p> <p>Le <b>relief</b> doit être respecté dans l'implantation des volumes ainsi que dans les aménagements des abords et des chemins d'accès. Toute construction s'établit dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle du terrain</b>.</p> <p>L'accès depuis l'espace public est réalisé soit de plain-pied avec la voirie, soit au niveau du terrain naturel.</p>
<b>Typologie</b>	<p>Les constructions sont soit de <b>type isolé</b> soit <b>jumelées</b> (3 façades). La mitoyenneté peut être obtenue via l'articulation des constructions principales ou secondaires.</p> <p>Le recours à la mitoyenneté est préconisé lorsque les constructions sont simultanées ou réalisées par une seule entreprise et ce pour éviter des interprétations différentes.</p> <p>Tout <b>mitoyen en attente</b>, sauf exception liée à la configuration du terrain ou à des contre-indications techniques, peut être construit.</p>
<b>Relief</b>	<p>Le <b>relief</b> doit être respecté dans l'implantation des volumes ainsi que dans les aménagements des abords et des chemins d'accès. Toute construction s'établit dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle du terrain</b>.</p> <p>L'accès depuis l'espace public est réalisé soit de plain-pied avec la voirie, soit au niveau du terrain naturel. Dans le cas où le terrain est séparé par un <b>talus marquant</b>, constituant majeur du site ou <b>longeant la voirie sur 90 mètres ou plus</b>, seront prévus soit des accès groupés pour les différents bâtiments soit une contre voirie longeant le pied ou la tête du talus.</p>
<b>Conception énergétique</b>	<p>Les bâtiments sont le plus économe possible en matière de consommation d'énergie.</p> <p>L'implantation tient compte de <b>l'orientation</b> et maximise les apports solaires en fonction de l'affectation (provenant du Sud-Est, du Sud et du Sud-Ouest pour la fonction résidentielle). En présence de parcelles exposées au Nord, si le programme global le justifie, la zone de construction peut dégager une zone de</p>

	<p>recul par rapport à l'alignement, avec comme objectif de maximiser les apports solaires. Dans cette configuration, le découpage parcellaire peut proposer des terrains plus larges que profonds.</p> <p>La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une <b>conception climatique</b> et <b>basse énergie du bâtiment</b>. Il est recommandé que la compacité volumique<sup>9</sup> du bâtiment soit la plus grande possible. On privilégiera des <b>formes simples</b> pour rencontrer cet objectif de compacité.</p> <p>L'application de techniques visant à améliorer le rendement énergétique des constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie est encouragée. Sont favorisés les dispositifs permettant l'augmentation du cycle passif des constructions soit une isolation renforcée, l'étanchéité de l'enveloppe et la ventilation.</p>
<p><b>Parcage</b></p>	<p>Sauf cas particulier résultant d'une situation existante, <b>le nombre minimum de places de stationnement</b>, organisés sur fonds privés, est fixé comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &lt; 75 m<sup>2</sup> : 1 ;</li> <li>▪ nombre d'emplacement par logement &gt; 75 m<sup>2</sup> : 2 places minimum.</li> </ul> <p>On entend par place de stationnement soit un garage fermé, soit un emplacement couvert, soit un emplacement en plein air.</p> <p>Dans le cas où l'immeuble est destiné à <b>une fonction non résidentielle</b> (commerce, profession libérale, bureau, ...), l'Administration communale module le nombre de places de stationnement.</p>
<p><b>Recommandations particulières</b></p>	<p>La <b>profondeur des constructions est limitée</b> afin de ne pas empiéter sur la zone de cours et jardins et éviter des pignons et volumes de toiture trop imposants.</p> <p>La <b>hauteur sous corniche</b> est conditionnée par la <b>largeur de l'espace public</b> constituant la distance entre les deux alignements. La hauteur de la façade sera toujours inférieure à la largeur de l'espace public, à l'exception des façades bordant des voies en impasse et des voies piétonnes. La hauteur peut également être déterminée en fonction des hauteurs des <b>constructions principales voisines</b>.</p> <p>Les constructions se conformeront à un gabarit <b>reprenant des fenêtres d'étages</b> dans les murs gouttereaux.</p> <p>Les volumes principaux doivent comporter une <b>toiture à double versant</b>. La toiture plate peut servir de moyen de liaison.</p> <p>Le schéma encourage la verdurisation systématique des toitures plates, des abris de jardin et la végétalisation des façades par des plantes grimpantes.</p> <p>En cas de permis de lotir ou de permis groupé, <b>un plan masse est exigé</b>.</p>

<sup>1</sup> Dans le cas présent, un appartement est un logement composé d'une ou plusieurs pièces offrant une superficie de minimum 60 m<sup>2</sup> et ne possédant pas d'accès à un jardin privatif.

<sup>2</sup> On entend par « fonction apparentée », les activités économiques nécessaires au maintien de l'activité agricole (atelier mécanique, grainetier, etc.).

<sup>3</sup> Pour apprécier la compatibilité, il y a lieu de tenir compte de la nature, de l'importance et des spécificités de l'activité non résidentielle et des caractéristiques spécifiques du voisinage. Ce ne sont pas les nuisances générées par une activité en tant que telle qu'il est uniquement pertinent de prendre en considération mais l'importance de ces nuisances par rapport à un contexte donné.

<sup>4</sup> Bâtiment distinct de l'ensemble du parc immobilier, répondant à une fonction ou un programme particulier.

<sup>5</sup> Ces densités sont des valeurs guides et non des normes absolues. La prise en compte de ces valeurs de densité est essentiellement pertinente dans le cas de permis de lotir ou groupé. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant. Dans certains cas, comme par exemple lors de l'insertion

ponctuelle dans un tissu bâti construit, les règles d'association avec les bâtiments existants doivent prédominer notamment par rapport aux gabarits et aux coefficients d'emprise existants.

<sup>6</sup> Espace situé à l'arrière des constructions principales et secondaires.

<sup>7</sup> Parcelle qui n'est pas riveraine du domaine public.

<sup>8</sup> Le parcellaire vernaculaire est issu du parcellaire original. Son tracé s'appuie sur des éléments qui configurent le paysage tels que les haies, les fossés, les alignements d'arbres, les sentiers, etc. Il s'oppose au parcellaire tramé de configuration géométrique.

<sup>9</sup> La compacité volumique est le rapport entre le volume protégé (soit l'ensemble des locaux chauffés, en m<sup>3</sup>) et la superficie de déperditions du bâtiment (surface d'enveloppe extérieure, en m<sup>2</sup>). Plus grande est la compacité, plus petite est la perte d'énergie par m<sup>3</sup> chauffé. Un bâtiment présentant un volume maximum pour une surface minimale d'enveloppe extérieure sera plus performant d'un point de vue des échanges thermique.

### 3.2.2. Zone de services publics et d'équipements communautaires

<b>Prescrit du Code</b>	<p>Art. 28.</p> <p><b>De la zone de services publics et d'équipements communautaires.</b></p> <p>§1er. 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.</p> <p>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.</p>
<b>Destination</b>	Cette zone est destinée à répondre, <b>à l'échelle locale</b> , aux besoins de la population en matière de service et d'équipements communautaires.
<b>Recommandations générales</b>	<p>Ces équipements doivent être accessibles à pied ou à vélo.</p> <p>Une attention particulière sera apportée au problème de stationnement et à l'arrêt des véhicules à proximité des équipements fréquentés par le public.</p>

### 3.2.3. Zone d'activité économique mixte

<b>Prescrit du Code</b>	<p>Art. 30.</p> <p><b>De la zone d'activité économique mixte.</b></p> <p>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.</p> <p>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'exige. Il fait partie intégrante de l'exploitation.</p>
<b>Destination</b>	Cette zone est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.
<b>Recommandations générales</b>	<p>Les activités autorisées dans cette zone présenteront <b>un niveau de nuisance limité</b>. Elles ne doivent pas occasionner un trafic trop important pouvant apporter des perturbations dans les zones bâties proches.</p> <p>La conception des bâtiments tiendra compte de la notion de <b>flexibilité</b> et d'évolution de la destination.</p> <p>Les fonctions d'accueil et de bureau sont disposées <b>en façade avant</b>, le stockage et les accès de déchargement à l'arrière.</p> <p>L'aire de stockage comme la façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public.</p> <p>Des <b>plantations</b> peuvent améliorer le caractère esthétique de la zone ; elles seront choisies parmi les essences indigènes. Le schéma de structure souhaite la verdurisation systématique des toitures plates et la végétalisation des façades.</p> <p>L'implantation des bâtiments tient compte de <b>l'orientation</b> et maximise les apports solaires en fonction de l'affectation.</p>

	<p>La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une <b>conception climatique</b> et <b>basse énergie du bâtiment</b>. Il est recommandé que la compacité volumique du bâtiment soit la plus grande possible. On privilégiera des <b>formes simples</b> pour rencontrer cet objectif de compacité. La mitoyenneté entre bâtiments, même partielle, est à privilégier.</p> <p>L'application de techniques visant à améliorer le rendement énergétique des constructions et l'utilisation rationnelle de l'énergie est encouragée. Sont favorisés les dispositifs permettant l'augmentation du cycle passif des constructions soit une isolation renforcée, l'étanchéité de l'enveloppe et la ventilation.</p>
--	---

### 3.2.4. Périmètre nécessitant une réflexion d'ensemble

<b>Détermination des périmètres</b>	<p>L'examen des disponibilités foncières offertes par le plan de secteur montre qu'il subsiste à Chastre quelques grandes superficies en zones d'habitat et d'habitat à caractère rural nécessitant, notamment, la création de nouvelles voiries. L'expression cartographiée des mesures d'aménagement précise les périmètres nécessitant une réflexion d'ensemble.</p> <p>Les périmètres cartographiés sont donnés <b>à titre indicatif</b> et sont exprimés à l'échelle de l'îlot. Ils ne concernent cependant pas les parcelles déjà construites.</p> <p>Selon l'évolution du contexte et la nature de la demande, la Commune peut préciser la délimitation exacte du périmètre nécessitant une réflexion d'ensemble.</p>
<b>Mise en oeuvre</b>	<p>Leur mise en œuvre dépendra de <b>l'obligation qui est faite aux propriétaires de réaliser une étude globale de la zone</b> et de l'obligation qui leur est faite d'obtenir un permis pour l'ensemble de cette même zone simultanément.</p>
<b>Phasage</b>	<p>Le <b>phasage de l'aménagement des zones</b> sera défini préalablement et les moyens de s'y conformer seront précisés par la Commune lors de la délivrance des permis.</p>
<b>Mesures d'aménagement</b>	<p>La création de rues sans issues, en impasse, cul-de-sac est à proscrire. Le tracé des nouvelles rues est conçu de façon à former des îlots et un réseau maillé de voies de communication. Le réseau de voiries respecte la structure et les lignes de forces de paysage en limitant les modifications du relief du sol. Dans les quartiers d'habitat, l'aménagement de « zones résidentielles » sera favorisé. Ce statut est accordé aux rues qui ne remplissent aucun rôle de liaison dans le réseau routier.</p> <p>Situé en franges des villages, l'urbanisation de ces périmètres devra veiller à l'articulation avec le village existant et à assurer une transition progressive vers la campagne notamment à travers la mise en œuvre des densités préconisées. Pour les modes d'urbanisation, il sera fait référence aux recommandations formulées pour la zone dans laquelle le périmètre se situe.</p> <p>En cas de demande de permis d'urbanisme relative à un nombre significatif de logements, ceux-ci sont variés afin de promouvoir une diversité sociale favorable à la vie et aux échanges du quartier.</p> <p>Dans le cas où il existe un point de vue remarquable ou un couloir de vue à préserver, l'implantation des constructions, des voiries et des espaces publics ménagera des ouvertures visuelles depuis l'espace public vers le paysage.</p> <p>Des parcs et jardins, lieux de séjour public, seront obligatoirement intégrés dans les quartiers.</p> <p>Les éléments présentant un intérêt à la fois écologique et paysager seront préservés et valorisés dans l'aménagement. Le tracé de l'ancien vicinal à</p>

	<p>Chastre bordant deux importants périmètres, est un exemple d'élément à préserver. La biodiversité sera enrichie par l'aménagement de couloirs de nature : pelouses à fauchage tardif, bandes de couvert végétal, alignement d'arbres, noues herbeuses, etc.</p> <p>Les eaux de pluie sont ralenties et retenues sur place au moyen de rigoles, de noues et de bassins de rétention afin de les restituer dans l'atmosphère par évaporation et dans le sous-sol par infiltration.</p> <p>L'adoption de revêtement plus perméables, notamment au niveau des aires de parcs et de circulation doit permettre de préserver un pourcentage suffisant de surfaces perméables.</p> <p>L'urbanisation de ces sites présente l'opportunité de développer des projets à haute performance environnementale notamment sur le plan énergétique (mise en place de réseau de chaleur, bâtiments le plus économe possible en matière de consommation d'énergie, etc). Le schéma souhaite que les constructions tendent vers le modèle basse énergie et à terme le modèle passif.</p>
--	--

### 3.3. Mesures d'aménagement relatives aux zones d'aménagement communal concerté

<b>Prescrit du Code</b>	Art. 33.  <b>Zone d'aménagement communal concerté.</b>  §1er. L'affectation de la zone d'aménagement communal concerté est déterminée en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à l'article 174 et de noyaux d'habitat visés au Code du logement, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe.
<b>ZACC de St-Géry</b>	Cette zone couvre une superficie de +/- 4.8 hectares.  Affectation : zone d'espaces verts.  Les éléments suivants justifient le choix de cette affectation : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la partie sud du territoire communal dispose de réserves foncières suffisantes pour répondre aux besoins démographiques.</li><li>▪ il n'a pas été jugé pertinent de renforcer les disponibilités foncières dans le village de St-Géry dans la mesure où, à l'échelle communale, ce noyau reste très dépendant de la voiture.</li><li>▪ le site présente plusieurs contraintes environnementales (topographie, terrains humides, présence d'élément boisé participant au réseau écologique).</li></ul>
<b>ZACC de Chastre</b>	Cette zone couvre une superficie de +/- 2.8 hectares.  Affectation : zone mixte zone d'habitat / zone de services publics et d'équipements communautaire.  Le choix de cette affectation mixte marque la volonté de tirer parti, à moyen terme, de la proximité immédiate de la gare de Chastre qui est un élément important de la structure spatiale proposée.  Elle pourrait à terme être affectée à une vocation résidentielle et/ou pourrait accueillir un équipement à vocation publique.  Les éléments suivants sont cependant à relever : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ la compatibilité avec le voisinage immédiat doit être assurée ;</li><li>▪ il ne reste qu'une seule parcelle libre donnant accès depuis la rue Delvaux. Un accès depuis le dépôt TEC devrait être étudié.</li><li>▪ la zone aurait pu faire l'objet de remblais liés à l'activité de sucrerie (information à valider).</li></ul>

### **3.4. Mesures d'aménagement relatives aux zones non destinées à l'urbanisation**

#### **3.4.1. Zone agricole**

<p><b>Prescrit du Code</b></p>	<p>Art. 35.</p> <p><b>De la zone agricole.</b></p> <p>La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.</p> <p>Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.</p> <p>Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.</p> <p>Les refuges de pêche et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.</p> <p>Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.</p>
<p><b>Destination</b></p>	<p>Cette zone est destinée à <b>l'agriculture au sens général du terme</b> en ce compris l'horticulture, la fructiculture et les refuges pour animaux.</p> <p>Elle ne peut comporter que <b>les constructions indispensables à l'exploitation</b> et au <b>logement des exploitants</b> dont l'agriculture constitue la profession.</p> <p>Les <b>logements édifiés en zone agricole avant l'adoption du plan de secteur</b>, pour autant qu'ils ne l'aient pas été en infraction, peuvent faire l'objet de transformation, d'agrandissement ou de reconstructions.</p> <p>L'extension d'exploitations existantes est toujours privilégiée. <b>La dispersion des nouvelles constructions</b> dans la zone agricole est à éviter.</p>
<p><b>Recommandations générales</b></p>	<p>L'implantation de nouvelles constructions peut se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit en bordure du village, en prolongement du bâti existant ;</li> <li>▪ soit à l'écart du village, en extension d'une exploitation existante ;</li> <li>▪ soit à l'écart du village, de manière isolée, avec une distance maximum de 125 à 300 mètres de la zone d'habitat.<sup>1</sup></li> </ul> <p>Les deux premières solutions sont à favoriser. La troisième solution peut se justifier par des contraintes de voisinage liées au type d'exploitation (nuisances olfactives, bruit, ombre, etc.).</p> <p>A l'exception de l'extension d'un bâtiment existant, les nouvelles constructions ainsi que les équipements techniques (mat de télécommunication, éolienne, ...)</p>

	<p><b>ne peuvent s'implanter sur les parties sommitales des plateaux.</b></p> <p>Les constructions doivent, dans la mesure du possible, <b>être groupées</b>. Le logement de l'exploitant ne peut pas être isolé. La construction d'une nouvelle habitation répond aux recommandations formulées pour la zone d'habitat à caractère villageois.</p> <p>Les constructions à vocation agricole s'implantent dans <b>le respect de la ligne de pente naturelle</b> du terrain et de façon à <b>limiter les remblais et les déblais</b>.</p> <p>Les différents volumes formeront <b>un ensemble structuré</b> : implantation perpendiculaire ou parallèle, dégagement d'espaces extérieurs fonctionnels libres. Dans le cas de constructions déjà implantées en « U », en « L » ou en carré, la création de nouveaux bâtiments ne doit pas perturber l'ordonnancement et la lisibilité des anciens volumes.</p> <p>Un bâtiment à vocation agricole doit, dans certains cas, répondre à des besoins fonctionnels importants ce qui nécessite la construction d'un bâtiment de grand gabarit. Dans ce type de situation et pour des raisons d'ordre paysager, <b>la scission en deux volumes</b> pourra être préconisée.</p>
<b>Reconversion</b>	<p>La reconversion d'un bâtiment agricole en logement est autorisée en respect de ses caractéristiques architecturales. La subdivision en plusieurs logements d'un bâtiment agricole de plus de 250 m<sup>2</sup> de superficie plancher est autorisée. Un logement doit présenter au minimum 60 m<sup>2</sup>.</p>
<b>Activités de plein air</b>	<p>Une <b>activité récréative de plein air</b> ne pourra être autorisée que si elle ne met pas en cause de manière irréversible la destination agricole de la zone. En d'autres termes, il doit être possible de revenir, sur le terrain affecté à cette activité récréative, à une activité agricole.</p>
<b>Boisement</b>	<p>Le <b>boisement</b> peut être autorisé par le Collège dans le cadre de la capacité d'appréciation que lui confère le Code rural et sur base de l'avis de la DNF. Les arbres fruitiers, les arbres isolés, les haies et les plantations de berges adaptés à la station ne sont pas considérés comme boisement. Ils sont à maintenir et à développer.</p>
<b>Maillage vert</b>	<p>Si <b>des haies ou des arbres à haute tige doivent être supprimés</b> pour permettre l'implantation des constructions, des plantations équivalentes en nombre et en qualité seront implantées à proximité.</p> <p>Des mesures de plantations peuvent également être imposées dans le cas de l'implantation d'une construction sur une parcelle actuellement <b>libre de végétation</b>.</p> <p>Pour la plantation d'arbres, arbustes, et haies, on cherchera une unité de la couverture végétale par le choix d'essences indigènes reprises dans la flore locale.</p> <p>Si les plantations doivent jouer un rôle d'intégration paysagère, on favorisera les espèces pérennes et à feuillage persistant.</p> <p>En zone agricole de plateau hors vallée, le schéma souhaite favoriser les mesures agri-environnementales, la reconstitution du bocage, la plantation d'essences indigènes et le maintien en état de prairies assurant la continuité historique du réseau écologique.</p>

<sup>1</sup> L'Administration communale peut préciser la distance sur base du type d'activité et en référence à la liste des activités et installations soumises à permis d'environnement.

### 3.4.2. Zone forestière

<b>Prescrit du Code</b>	<p>Art. 36.</p> <p><b>De la zone forestière.</b></p> <p>La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.</p> <p>Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. 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 l'activité de commerce.</p> <p>Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du 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.</p>
<b>Destination</b>	<p>Cette zone possède <b>une triple vocation</b>. Elle est destinée à sylviculture, à la conservation de l'équilibre écologique et contribue au maintien ou à la formation du paysage.</p> <p>Par sylviculture, il faut entendre l'exploitation forestière c'est-à-dire la plantation, l'entretien, les coupes et entreposages de plantations forestières ainsi que la première transformation du bois.</p> <p>La sylviculture peut être à courte rotation ou non.</p> <p>La plantation favorisera une diversification d'espèces feuillues.</p>
<b>Recommandations générales</b>	<p>Voir art. 452/36 à 452/42 précisant les conditions de délivrance en zone forestière du 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.</p> <p>On maintiendra en état des parcelles avec une présence de feuillus indigènes jouant un rôle de continuité historique du réseau écologique.</p>

### 3.4.3. Zone d'espaces verts

<b>Prescrit du Code</b>	<p>Art. 37.</p> <p><b>De la zone d'espaces verts.</b></p> <p>La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.</p> <p>Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles.</p>
<b>Destination</b>	<p>La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue également à formation du paysage et peut, le cas échéant, jouer un rôle social.</p> <p>La zone d'espaces verts peut faire l'objet d'une <b>occupation agricole compatible</b> avec sa fonction naturelle. Les productions agricoles intensives ainsi que les activités de productions horticoles ou de pépinière ne sont pas autorisées.</p>

<b>Recommandations générales</b>	<p>La zone d'espaces verts de la Ferme Rose peut faire l'objet d'actes et travaux et accueillir du mobilier public destiné au renforcement de son <b>rôle social</b> d'accueil du public.</p> <p>La zone d'espaces verts située de part et d'autre de l'Orne à Blanmont doit permettre <b>d'assurer la protection du fond de vallée et la cohérence du réseau écologique</b>. La zone encadrant la tour Sarrasin à St-Géry a, quant à elle, une vocation de type paysager.</p> <p>L'abattage d'un élément arboré (arbre isolé, alignement, haie) est compensé par la plantation d'un élément arboré équivalent.</p>
----------------------------------	---

#### 3.4.4. Zone de parc

<b>Prescrit du Code</b>	<p>Art. 39.</p> <p><b>De la zone de parc.</b></p> <p>La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.</p> <p>N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.</p> <p>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 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 ces travaux.</p>
<b>Destination</b>	<p>Les actes et travaux nécessaires au maintien de l'affectation en zone de parc correspondent à tout <b>aménagement léger</b> inhérent au <b>concept usuel de parc</b>, à savoir un décor végétal ou aquatique, à l'exclusion de toute autre affectation résidentielle, industrielle, agricole ou commerciale.</p> <p>La restauration de bâtiments existants est autorisée.</p> <p>Dans les zones de parc dont la superficie excède cinq hectares, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés à certaines conditions, cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un plan communal d'aménagement doit être élaboré et être entré en vigueur, couvrant l'intégralité de la zone ;</li> <li>▪ les actes et travaux potentiellement autorisables ne peuvent mettre en péril la destination principale de la zone, c'est-à-dire l'aménagement de parcs et jardins.</li> </ul>
<b>Recommandations générales</b>	<p>Si la zone de parc comprend un bâtiment à vocation de service public ou d'équipement communautaire (domaine ONE, Mémorial Kongolo), son aménagement visera <b>l'accueil du public</b>.</p> <p>On favorisera dans la zone de parc la plantation <b>d'espèces indigènes</b>.</p>

#### 3.4.5. Périmètre d'intérêt paysager

<b>Recommandations</b>	<p>Le périmètre d'intérêt paysager contribue au <b>maintien ou à la formation du paysage</b>.</p> <p>Dans le périmètre d'intérêt paysager, l'implantation constructions, des installations, des voiries et des espaces publics, ménagera des <b>ouvertures</b></p>
------------------------	--

	<p><b>visuelles depuis l'espace public</b> vers le paysage. Dans ce cas, et lorsqu'il existe un couloir de vue ou un point de vue remarquable à préserver le demandeur soumettra pour autorisation un plan des plantations avec les détails de localisation, de hauteur, de densité et d'essence.</p>
--	---

### 3.5. Mesures environnementales et patrimoniales

#### 3.5.1. Mesures relatives aux zones d'aléa d'inondation

<p><b>Objectifs</b></p>	<p>Le périmètre de fond de vallée fait référence aux zones d'aléa d'inondation par débordement du cours d'eau déterminées par le plan PLUIES. L'application de ce périmètre poursuit un triple objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ne pas augmenter le niveau de vulnérabilité dans les zones inondables ;</li> <li>▪ réduire les dommages aux personnes et aux biens ;</li> <li>▪ permettre le libre écoulement de l'eau et maintenir la capacité d'expansion des crues.</li> </ul> <p>Ces objectifs rencontrent l'objectif du contrat de rivière de la vallée de Dyle qui vise à <b>favoriser une gestion hydraulique globale</b> du bassin versant.</p>
<p><b>Recommandations générales</b></p>	<p>L'implantation de <b>nouvelles constructions dites sensibles</b> est interdite. Par sensibles, on entend les constructions destinées à l'accueil de personnes généralement dépendantes (crèches, écoles, ...) ou qui abritent des activités qui sont susceptibles de provoquer des pollutions.</p> <p>La construction tant de volumes principaux et secondaires que d'annexes en fond de lot est proscrite. La distance de 5 mètres est la distance minimale à respecter.</p> <p>Pour tout projet le long des cours d'eau, le schéma prévoit l'interdiction totale de planter ou de laisser venir à moins de 12 mètres, des espèces exotiques invasives dont la liste sera actualisée en fonction des connaissances scientifiques. Il est également interdit de creuser des mares ou des étangs ou d'effectuer des plantations des biotopes d'intérêt écologique ouverts. Les techniques de drainage sont également proscrites.</p> <p>Toute <b>modification du relief du sol</b>, en ce y compris le déversement de terres de déblais, est interdite afin de ne pas réduire la capacité d'expansion des crues ni modifier les écoulements d'eau, ce qui pourrait déplacer le problème en aval ou l'étendre en dehors du périmètre.</p> <p>Toutes les terres de déblais, ainsi que tous les déchets de construction doivent obligatoirement être <b>sélectivement évacués</b>.</p> <p>Le <b>dépôt et le stockage</b> de produits et matériaux dangereux, toxiques et/ou solubles dans l'eau n'est pas autorisé.</p>
<p><b>Aléa d'inondation élevé</b></p>	<p>L'implantation de <b>nouvelles constructions</b> est interdite.</p> <p>Les constructions existantes peuvent faire l'objet de <b>transformations</b> dans les limites des <b>volumes existants</b>.</p> <p>La commune peut, au cas par cas, imposer des <b>mesures de protection</b> (mesures d'étanchéité, imposition d'un niveau fonctionnel hors eau, limite de l'emprise au sol, etc.).</p>
<p><b>Aléa d'inondation moyen ou faible</b></p>	<p>La création de <b>nouvelles voiries</b> est interdite.</p> <p>La commune peut, au cas par cas, imposer des <b>mesures de protection</b> (mesures d'étanchéité, imposition d'un niveau fonctionnel hors eau, limite de l'emprise au sol, etc.).</p>

### 3.5.2. Mesures relatives à la gestion des eaux de ruissellement

<b>Objectifs</b>	Ces mesures contribuent à prévenir les inondations dues aux phénomènes de ruissellement et permettent de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
<b>Recommandations</b>	<p>De manière générale et plus particulièrement dans les zones de ruissellement concentré à risque moyen et élevé<sup>1</sup>, la commune peut imposer des mesures visant à limiter les effets du ruissellement des eaux en provenance des plateaux agricoles. Elle peut notamment imposer en bordure de parcelle la pose de tranchée d'infiltration<sup>2</sup> accompagnée selon les cas de plantations de haies.</p> <p>La commune peut également imposer un cautionnement permettant d'assurer l'entretien de ces aménagements.</p> <p>En cas de lotissement ou de permis groupé, les eaux pluviales peuvent être gérées sur place au moyen de rigoles, de noues<sup>3</sup>, de tranchée d'infiltration et de bassins de rétention afin de les restituer dans l'atmosphère par évaporation et dans le sous-sol par infiltration.</p> <p>La surface minéralisée totale ne peut excéder l'équivalent de la superficie construite.<sup>4</sup> L'objectif étant de réduire l'imperméabilisation excessive des sols (abords, zones de recul), les surfaces minéralisées adopteront des matériaux perméables (gravier, dolomie, pavements à larges joints, dalles gazon, ...).</p>

### 3.5.3. Mesures relatives à l'utilisation rationnelle des eaux pluviales

<b>Objectifs</b>	Ces mesures visent à <b>assurer une utilisation plus rationnelle</b> des eaux pluviales.
<b>Recommandations</b>	<p>Les eaux de pluie sont récupérées dans des citernes pour des usages domestiques.</p> <p>Lors de la construction d'une habitation unifamiliale ou la transformation d'un bâtiment existant en habitation unifamiliale, la citerne d'eau pluviale offre un contenu minimum de 5000 litres.</p> <p>Lors de la construction d'immeubles à appartements ou lors de la transformation d'une construction existante en plusieurs logements, la pose d'une citerne est également imposée. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale.</p>

### 3.5.4. Recommandations relatives eaux usées

<b>Objectifs</b>	Ces mesures ont comme objectif d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, stations d'épuration) et contribuent à prévenir la pollution des eaux de surface.
<b>Recommandations</b>	<p>Les projets de travaux d'égouttage, tant de nouveaux égouts que se rapportant à la réhabilitation d'égouts existants, devront privilégier la pose d'égouts séparatifs aux égouts unitaires, sauf exception dûment justifiée par des contraintes techniques.</p> <p>Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires.</p>

<sup>1</sup> Il est fait ici référence à la cartographie des zones à risque de ruissellement concentré qui s'inscrit dans le projet ERRUISSOI soutenu par la Direction de l'Espace Rural.

<sup>2</sup> L'alimentation d'une tranchée d'infiltration peut se faire par ruissellement direct en fond de fossé ou par déversement dans un drain au sein de la tranchée.

<sup>3</sup> Une noue est un fossé large et peu profond, avec un profil présentant des rives en pente douce. L'eau y est véhiculée, soit par l'intermédiaire de canalisations soit directement par ruissellement sur les surfaces adjacentes.

<sup>4</sup> La surface minéralisée comprend, à l'exclusion de la superficie construite, toute partie du sol de la parcelle ou des parcelles aménagées sous la forme de cours, terrasses non couvertes, accès carrossables et piétonniers, aires de manœuvres, ...

	<p>Lorsque les eaux usées qu'elle déverse ne sont pas traitées par une station d'épuration, elle doit être équipée d'une cuve by-passable.</p> <p>Lors de la mise en service de la station d'épuration, l'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire exclusivement par le réseau d'égouttage. La cuve by-passable peuvent rester en fonction, sauf avis contraire de l'organisme d'épuration agréé. L'intercommunale IBW favorise au maximum la mise hors service de la fosse dès que la station d'épuration est opérationnelle.</p>
--	--

### 3.5.5. Recommandations relatives aux plantations

<b>Objectifs</b>	<p>Ces mesures visent à assurer la pérennité du réseau écologique en luttant contre <b>la fragmentation</b> et <b>la destruction</b> des milieux naturels.</p> <p>Elles complètent les mesures présentant un caractère opérationnel et qui sont programmées dans le <b>plan communal de développement de la nature</b>.</p>
<b>Recommandations</b>	<p>Un traitement paysager des abords sera recherché tant dans les zones de recul que dans les jardins.</p> <p>D'une manière générale, l'implantation et le traitement des abords devront maintenir un maximum de végétaux existants.</p> <p>La Commune peut imposer la conservation de sujets végétaux et plantations d'arbres existants.</p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, les arbres existants et les ensembles d'arbres sont préservés.</p> <p>Indépendamment des impositions légales protégeant les arbres et haies remarquables, le patrimoine végétal est protégé lorsqu'il s'agit en particulier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ des arbres isolés ou bosquets remarquables de la flore régionale;</li> <li>▪ des haies bocagères typiques ;</li> <li>▪ des allées arborées ;</li> <li>▪ des vergers ;</li> <li>▪ des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau ;</li> <li>▪ des lisières remarquables.</li> </ul> <p>Les arbres têtards existants sont entretenus comme tels. Les alignements d'arbres têtards sont maintenus et complétés, aux endroits des arbres morts ou disparus, par de nouveaux arbres de même essence taillés à l'identique.</p> <p>Le remblayage est interdit autour des arbres préservés, sur une aire correspondant à la projection au sol de la couronne non taillée du feuillage.</p> <p>Pour la plantation d'arbres, arbustes, et haies visibles de l'espace public, on cherchera une unité de la couverture végétale par le choix d'essences indigènes reprises dans la flore régionale.</p> <p>Les éléments de végétation autres que d'essences locales seront admis dans une proportion réduite.</p> <p>Ils ne pourront pas être alignés en rangée continue ou regroupés de manière à constituer un écran visuel continu. Ils sont cantonnés dans les parties de la propriété traitées en jardin d'agrément.</p> <p>Afin de développer le patrimoine végétal, il peut être imposé, lors de travaux de</p>

	construction, rénovation, transformation ou extension, la réalisation de plantations d'arbres, de haies ou de massifs de végétation dont le nombre et les caractéristiques devront être précisés par la Commune.
--	--

### 3.5.6. Recommandations relatives aux sites archéologiques

<b>Objectifs</b>	Ces mesures visent à assurer <b>la prise en considération</b> lors d'un acte d'aménagement des sites archéologiques existants ou potentiels.
<b>Recommandations</b>	<p>Ces mesures concernent les zones reprises à l'inventaire des sites archéologiques réalisé par la DGATLP. Ces zones figurent sur la carte "Patrimoine".</p> <p>En vertu de l'article 235 du CWATUP, des sondages et/ou des fouilles archéologiques peuvent être réalisées par la Direction de l'Archéologie (Ministère de la Région wallonne) avant tous travaux dans ces zones. La date de début des travaux doit être communiquée dans les plus brefs délais au Service de l'archéologie.</p> <p>La liste des zones reprise en annexe n'est toutefois pas exhaustive et est susceptible d'être complétée à tout moment en cas de nouvelle découverte.</p> <p>En cas de découverte fortuite, dans ces zones ou ailleurs sur le territoire communal, la commune ou l'administration régionale compétente doit être avertie immédiatement (article 249 du CWATUP) dans un délai de 8 jours.</p>

### 3.5.7. Recommandations relatives aux biens patrimoniaux

<b>Objectifs</b>	<p>Sur le territoire communal, seuls quelques édifices font, à l'heure actuelle, l'objet d'une protection particulière par classement. Une série de bâtiments, jugés dignes d'intérêt sur le plan architectural sont repris cependant à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique.</p> <p>Un travail d'actualisation de cet inventaire est en cours d'actualisation. Lorsque ces données seront officiellement publiées, la nouvelle liste deviendra la référence officielle.</p> <p>Un bien repris à l'inventaire ne possède pas un statut réglementaire contrairement à un bien ou un site classé. Et contrairement à une idée répandue, tous les biens repris à l'inventaire ne sont pas classés ou dignes de l'être. Inversement, l'absence d'un bien dans l'inventaire ne signifie pas qu'il n'a aucune chance d'être classé.</p> <p>Bien qu'ils ne bénéficient d'aucune protection particulière, la reconnaissance de leur qualité architecturale induit <b>une attention particulière</b>, pouvant être assortie de l'avis de la CCATM.</p>
<b>Recommandations</b>	<p>Les principes de protection sont les suivants :</p> <p>Les constructions de valeur patrimoniale sont entretenues, conservées, transformées et/ou restaurées dans le respect de leurs composantes architecturales, historiques et archéologiques spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ seules les transformations mineures, qui ne portent pas atteinte aux caractéristiques générales de la construction, sont autorisées ;</li> </ul> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ toutes les demandes de permis portant sur ces constructions doivent respecter les façades et toitures ou entrer en dialogue constructif avec elles.</li> </ul>

### 3.5.8. Recommandations relatives aux parcelles présentant une contrainte physique

<b>Recommandations</b>	<p>La notion de contrainte physique fait ici référence à facteurs liées à la nature du sol ou du sous-sol. Ils peuvent être de nature diverse : remblais, terrains remaniés, phénomènes de ruissellement. Certains de ces phénomènes ont été répertoriés et sont connus de la commune. D'autres éléments peuvent apparaître lors de l'examen des projets.</p> <p>Pour ces parcelles, il est recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ d'informer le demandeur de la contrainte si elle est connue ;</li><li>▪ d'exiger, selon les cas, des études, notamment géotechniques, complémentaires.</li></ul>
------------------------	---

## 4. Orientations générales destinées à harmoniser et intégrer les flux de circulation

### 4.1. Introduction

Ce chapitre complémentaire aborde la question des modes de déplacements et des flux de circulation. Les différentes mesures proposées (voir également le chapitre consacré aux modalités d'exécution) complètent et dans certains cas amendent, à l'échelle locale, les dispositions préconisées dans le cadre du **Plan Intercommunal de Mobilité** (PICM).

L'exercice vise ici à **mettre en parallèle** la structure spatiale proposée par le schéma de structure (à travers l'expression cartographiée des mesures d'aménagement) et l'organisation du réseau en ce y compris les déplacements piétons et cyclistes.

L'organisation projetée de ce réseau est reprise sur la carte intitulée « Orientations générales en matière de circulation ».

### 4.2. Hierarchisation du réseau

La hiérarchie fonctionnelle proposée dans le cadre du schéma de structure correspond en grande partie à celle proposée dans le Plan Intercommunal de Mobilité.

Plusieurs ajustements sont néanmoins proposés notamment dans l'objectif d'améliorer la lisibilité du réseau et de progressivement favoriser un report vers des modes de déplacements plus respectueux de l'environnement. Cette hiérarchie tient également compte de la vocation de chaque entité et de son rôle dans la structure spatiale souhaitée (notamment par rapport aux densités projetées).

Le schéma de structure remet en cause une option du PICM concernant la hiérarchisation du réseau et qui prévoit, à long terme, la création d'un nouvel axe permettant de relier Chastre, à partir de Villeroix, à la N25 en évitant le centre de Mont-St-Guibert.

Hierarchie	Voiries concernées
<b>Voie de transit de niveau régional</b>	Cette catégorie concerne l' <b>autoroute E411</b> mais qui ne traverse pas la commune.
<b>Voie de transit de niveau sous-régional</b>	Ces voies de transit de niveau régional correspondent à <b>la N4, la N25 et la N29</b> . Tout comme l'autoroute, ces voies participent au <b>réseau structurant</b> à l'échelle régionale, réseau établi par le MET.
<b>Voie de liaison de niveau sous-régional</b>	Cette catégorie correspond à la <b>N273</b> jusqu'à Sombreffe, l' <b>axe reliant Cortil-Noirmont à Gembloux</b> et la <b>Grand Rue</b> à Perbais mais qui concerne la commune de Walhain.  Cette partie du réseau permet de connecter les différentes entités de Chastre au réseau structurant de niveau sous-régional. Les aménagements de ces axes doivent être, tout d'abord, envisagés pour favoriser <b>les liaisons entre villages</b> et décourager le trafic de transit.  Différents aménagements sont à prévoir : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Axe Chastre – Gembloux : création de deux effets de porte pour d'une</li></ul>

	<p>part sécuriser cette liaison et améliorer sa lisibilité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amélioration de l'insertion de la N273 sur la N4 via l'aménagement de feux tricolores.</li> </ul>
<b>Voie de liaison</b>	<p>Les voies de liaison constituent l'armature de base du réseau routier local. Elles assurent les déplacements entre les villages de la commune ou vers les localités voisines proches. Elles permettent également de rejoindre les voies de transit.</p> <p>A l'échelle de la commune, le schéma de structure propose de reconnaître comme <b>voie de liaison</b> les axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blanmont : rue de Nil, rue de l'Eglise, rue de la gare, rue du Château, rue des Combattants.</li> <li>▪ Chastre : avenue du Castillon, rue du Centre, rue des XV Bonniers.</li> <li>▪ Villeroix : rue des XV Bonniers, rue d'Héwillers, rue du village, rue de la Paroche, rue Destraux.</li> <li>▪ Gentinnes-St-Géry : rue de la Boulette, rue A. Minique, rue de Mellery, rue des Ecoles.</li> <li>▪ Cortil-Noirmont : rue de Corsal.</li> </ul> <p>La lisibilité de ce niveau de la hiérarchie du réseau doit être améliorée notamment en cherchant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limiter la vitesse dans le cœur des noyaux bâtis ou à l'approche de carrefours ainsi qu'à proximité des équipements à vocation publique ;</li> <li>▪ Aménager localement des dispositifs de ralentissement, des rétrécissements, ... aux endroits sensibles tels les traversées des modes doux ou dans les sections proches d'équipements publics.</li> </ul>
<b>Voie locale</b>	<p>La voirie à vocation locale a pour rôle de distribuer le trafic depuis les voies de transit ou de liaison vers les rues résidentielles ou dans les centres des villages. On veillera sur ces voies que le piéton et le cycliste puissent circuler en toute sécurité. Des aménagements de « zone 30 » ou de « zone résidentielle » ou « de rencontre » seront favorisés chaque fois que la configuration des lieux le permet.</p>

### 4.3. Mobilité douce

#### 4.3.1. Principes généraux

En matière de mobilité douce, la commune de Chastre poursuit les objectifs suivants :

- encourager les déplacements en modes doux (à vélo et à pied) à travers la commune sur des itinéraires commodes et sécurisants ;
- relier les principaux centres d'activités de la commune entre eux ;
- connecter le réseau cyclable de la commune aux autres itinéraires existants.

Le développement des modes doux passe par la constitution d'un réseau et par la possibilité de pouvoir stationner son vélo de manière sécurisée. Il se conçoit à l'échelle communale mais répond également à la constitution d'un maillage plus complet (lorsque c'est possible) au niveau supra-communal.

De manière prioritaire, les principaux centres d'activités doivent être équipés d'arceaux couverts pour stationner les vélos

#### **4.3.2. Mise en œuvre**

A l'échelle sous-régionale, le schéma de structure reprend l'itinéraire cyclable mis en avant dans le PICM et qui utilise l'axe de la N273. Des aménagements sont cependant nécessaires pour sécuriser cet itinéraire. Ils sont du ressort de la DGO2 qui a proposé plusieurs aménagements dans le cadre du PICM.

A l'échelle communale, le schéma de structure distingue.

Le réseau à destination principale des usagers lents. Il s'agit d'une part des chemins et sentiers praticables et d'autre part les voiries agricoles interdites aux véhicules particuliers. Ces dernières voiries sont marquées par le panneau F99C. L'ensemble de ces cheminements constitue l'armature de base permettant les déplacements des usagers lents. L'identification de cette armature se base d'une part sur les travaux du PICM et d'autre part sur une analyse de l'atlas de 1841 mais également des différentes opérations de remembrement qui ont modifié, de manière très importante, les anciens cheminements.

Le schéma de structure identifie également les tronçons participant à ce réseau et qui sont actuellement difficilement praticables. Ils devront, à moyen ou long terme, faire l'objet d'aménagement. Les cheminements ainsi créés devraient pouvoir également faire l'objet à moyen terme d'une amélioration de signalétique.

Sur le reste du réseau et plus particulièrement sur les voiries agricoles, la Commune souhaite que le réseau puisse être partagé par l'ensemble des usagers sans interdiction par rapport aux automobilistes mais en les incitant à respecter les usagers faibles.

Ces différents éléments figurent sur la carte intitulée « Orientations générales en matière de circulation » précise, outre la hiérarchie du réseau routier, les voiries qui peuvent servir d'alternative en matière de déplacements.

## 5. Modalités d'exécution des mesures d'aménagement

### 5.1.1. Le réinvestissement du site de la gare de Chastre et de ses alentours

<b>Projet</b>	<p>Cette modification du plan de secteur vise d'une part à <b>réhabiliter l'ancienne sucrerie</b> située rue Ledocte et d'autre part à permettre <b>l'installation de logements et de commerces à proximité immédiate de la gare de Chastre</b>.</p> <p>Le projet comporte la création de 70 appartements et 12 maisons unifamiliales. Une quinzaine de commerces est également prévue.</p> <p>Il permettra également le réaménagement de la place de la gare.</p>
<b>Justification</b>	<p>Le schéma de structure souhaite conforter la <b>centralité</b> qui se développe à proximité immédiate de la gare de Chastre. C'est dans la zone de centre que les densités les plus fortes se rencontrent et que l'on favorisera le regroupement des activités et des équipements qui exercent une <b>polarisation</b> ou une attractivité sur l'ensemble de la population. On cherchera notamment à y valoriser les fonctions commerciales. On tirera, également, parti de la future reconversion du site de l'ancienne sucrerie pour <b>diversifier l'offre</b> en logement.</p>
<b>Procédure</b>	<p>Plan communal d'aménagement dérogatoire.</p> <p>Le réaménagement du site de la gare nécessite, notamment, <b>la révision du plan de secteur</b> (de la zone d'activité économique mixte vers la zone d'habitat).</p>

### 5.1.2. Développement du complexe sportif des XV Bonniers

<b>Projet</b>	<p>Cette proposition vise à <b>renforcer la vocation actuelle du site dédié à l'activité sportive</b></p> <p>Le projet comprend l'édification d'un nouveau bâtiment et l'aménagement de nouveaux terrains de sports. Le programme doit encore être précisé.</p> <p>Le renforcement de l'accessibilité de ce complexe par les modes doux (marche et vélo) est également jugé prioritaire.</p>
<b>Justification</b>	<p>Cette proposition s'appuie sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les besoins en matière d'équipements sportifs sont principalement rencontrés à l'échelle sous-régionale par la proximité des pôles de Louvain-la-Neuve et de Gembloux.</li> <li>▪ A l'échelle communale, seul le complexe des XV Bonniers permet de rencontrer la demande de la population en matière d'équipements sportifs.</li> <li>▪ La commune souhaite renforcer la vocation de ce service de proximité.</li> <li>▪ Le site est directement mobilisable puisqu'il appartient à la commune.</li> <li>▪ A l'échelle communale, le site occupe une position centrale et permet un accès relativement aisé depuis les différents villages.</li> <li>▪ Le complexe des XV Bonniers se situe à l'extérieur du village de Chastre (environ 1km depuis le centre du vieux Chastre). Cette</li> </ul>

	<p>localisation n'est donc pas très avantageuse en termes de proximité immédiate. Cette localisation est cependant adéquate en termes de compatibilité avec le voisinage (bruit, accès).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il a été jugé plus opportun de renforcer une infrastructure existante plutôt que de créer in extenso un nouvel équipement.</li> </ul>
<b>Procédure</b>	Permis dérogatoire – article 127 ou PCAD.

### 5.1.3. Création d'une nouvelle zone d'habitat à proximité du vieux Chastre

<b>Projet</b>	<p>La création d'une nouvelle zone d'habitat située rue de la Chapelle vise, à <b>moyen terme</b>, à disposer <b>d'une réserve foncière à proximité immédiate du centre du vieux Chastre</b>.</p> <p>La création de cette nouvelle zone d'habitat nécessite la révision du plan de secteur.</p>
<b>Justification</b>	<p>Cette proposition s'appuie sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La rue de la Chapelle est entièrement équipée y compris en égouttage.</li> <li>▪ Ce site ne présente aucune contrainte patrimoniale ou environnementale.</li> <li>▪ Il se situe à un kilomètre de la gare de Chastre.</li> <li>▪ Cette partie de la commune (le vieux Chastre) possède des réserves foncières limitées. Les principales réserves se situent soit en fond de vallée soit dans des périmètres nécessitant une réflexion d'ensemble (parcelles situées le long de l'ancien vicinal).</li> </ul> <p>Ce périmètre couvre une superficie de +/- 4.1 hectares et pourrait donc accueillir, potentiellement entre 20 et 50 logements.</p> <p>L'ouverture de cette zone est conditionnée à la mise en œuvre d'une partie significative de la zone d'habitat et d'habitat à caractère rural de la commune et plus particulièrement à l'occupation des terrains encore disponibles à Chastre (ancienne commune).</p>
<b>Procédure</b>	Plan communal d'aménagement dérogatoire.

### 5.1.4. Création d'un bassin d'orage le long de l'Orne

<b>Projet</b>	Création d'un bassin d'orage à la confluence du ry de la Jonquièrre et de l'Orne
<b>Justification</b>	La construction de ce bassin d'orage vise à lutter contre les inondations affectant en aval la vallée de l'Orne. Il s'agit d'un projet prioritaire.

### 5.1.5. Aménagements des réseaux de communication et des espaces publics

#### 5.1.5.1. Aménagement des espaces publics

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amélioration des voies de communication en fonction de leur vocation</li> <li>▪ Amélioration de la lisibilité du réseau routier</li> <li>▪ Amélioration des usagers en modes doux</li> <li>▪ Renforcement de la qualité des lieux de vie et des espaces</li> </ul>	
<b>Aménagements</b>	Axe\Espace concerné (référence sur carte 2)	Délai d'exécution
<i>Réaménagement de la voirie</i>	Rue des 3 Ruisseaux	Court terme : en cours
	Rue par de là l'Eau	Réalisé
	Rue Octave Lotin	Moyen terme : maximum 3 ans
	Rue Taille Madame	Long terme : minimum 6 ans
	Rue du Dessus	Moyen terme : maximum 3 ans
	Rue des Gotteaux	Court terme : en cours
	Rue Tienne Galop	Court terme : en cours
	Ruelle aux Loups	Court terme : en cours
<i>Réaménagement de la voirie et trottoirs</i>	Avenue du Castillon	Réalisé
	Rue du Centre	Réalisé
	Rue des Communes	Court terme : en cours
<i>Elargissement trottoirs</i>	Rue des Tombes	Réalisé
	Rue de la Boulette, rue Destraux	Moyen terme : maximum 3 ans
<i>Aménagement de place</i>	Place du 7° tirailleur marocain	Moyen terme : maximum 3 ans

#### 5.1.5.2. Sécurisation des axes et amélioration des liaisons entre pôles

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagement de dispositif de sécurité</li> <li>▪ Fluidification des axes</li> </ul>	
<b>Aménagements</b>	Axe\Espace concerné	Délai d'exécution
<i>Création de rond-point</i>	Chemin des Roches, rue des Hayettes	Long terme : minimum 6 ans
	Place de Cortil	Moyen terme : maximum 3 ans

<i>Aménagement de coussins berlinois</i>	Rue de Bau	Court terme : en cours
	Rue du Château	
<i>Dispositif de sécurité</i>	Croisement rue des 15 Bonniers	Moyen terme : maximum 3 ans
	Rue des 15 Bonniers	Court terme : en cours
	Rue Destraux	Court terme : en cours
	Rue Fontaine-St-Géry	Court terme

5.1.5.3. Accessibilité aisée vers les différents équipements et services

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagement abords d'écoles</li> <li>▪ Amélioration des cheminements cyclables</li> <li>▪ Amélioration du stationnement</li> </ul>	
<b>Aménagements</b>	Axe\Espace concerné	Délai d'exécution
<i>Aménagement trottoirs et pistes cyclables</i>	Rue du Corsal	Phasage moyen terme et long terme
<i>Aménagement voirie et dispositifs de sécurité abords d'école</i>	Ecole libre de Gentinnes	Réalisé
<i>Création de parking</i>	Domaine ONE	Moyen terme : maximum 3 ans

5.1.5.4. Développement de la cohérence urbanistique

<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aménagements d'ensemble au niveau des villages</li> <li>▪ Renforcement des effets de porte au niveau du tissu urbanisé</li> </ul>	
<b>Aménagements</b>	Axe\Espace concerné	Délai d'exécution
<i>Effets de portes avec aménagement de voirie et trottoirs</i>	Try des Rudes	Réalisé
	Rue du Corsal	Réalisé
	Rue d'Hévillers	Court terme : en cours