

Beauraing, le

3 FEV. 2025



VILLE DE
BEAURAING

Au cœur de nos campagnes

Maître STEVIGNY Delphine
Notaire
Rue de Givet, 27
5500 DINANT.

Concerne : Section de : WINENNE- Rue des Déportés, 25
Bien cadastré section A n° : 1401 T – 02 a 95 ca
Nos références : Urb / 30221 / Informations notariales
Vos références [REDACTED]
Dossier suivi par [REDACTED]
Dossier traité par J. BELOT - Code CDU : 1.777.81

Maître STEVIGNY,

Suite à votre estimée du **09 janvier 2025**(reçue au service urbanisme le **10 janvier 2025**) relative à l'objet sous rubrique, nous avons l'honneur de vous transmettre, en annexe, les informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial en vigueur.

Le bien en cause construit d'après les données cadastrales en notre possession entre les années 1900 à 1918 est également repris en zone d'assainissement **COLLECTIF** au PASH le long de la voirie communale.

Cette propriété bâtie n'est reprise dans **AUCUNE ZONE** aux cartes des risques d'inondations en notre possession.

Nous vous informons également que le Schéma de Développement Communal adopté par le Conseil Communal du 11 septembre 2013, situe ce bien en « Noyau Villageois 1-3 ».
Le Collège Communal précise également qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude publique de passage sur le bien en cause. Néanmoins, cette méconnaissance n'implique pas nécessairement qu'une telle servitude n'existe pas.

Nous vous informons également que le Guide Communal d'Urbanisme adopté par décision du Conseil Communal du 26 juin 2023 et approuvé en date du 15 décembre 2023 par Arrêté Ministériel, situe ce bien en « Aire de Centre Villageois ».

Espérant avoir répondu à votre attente et restant à votre disposition pour tout autre renseignement utile, nous vous saurions gré de bien vouloir nous virer la somme de **67,50 € de taxe** sur notre compte bancaire BELFIUS BE 08 0910 0052 2213.

ok 10/2/2025
CSC

Cette somme représente le montant de la redevance communale sur la délivrance de renseignements administratifs suite à la décision du Conseil Communal du 16 septembre 2019 (50 € de taxe pour la 1^{ère} parcelle ou groupe de 5 parcelles contigües augmenté de 10 € par parcelle supplémentaire ou nouveau groupe de 5 parcelles contigües + 17,50 € de photocopies).

La mention suivante est à indiquer sur votre virement : « URB / JB- 30221 ».

Copie de la présente est transmise à notre service Finances pour recouvrement.

Vous souhaitant bonne réception du présent courrier, nous vous prions d'agréer, Maître STEVIGNY, l'expression de notre considération distinguée.

Le Directeur général

Denis JULLAN



Le Bourgmestre

Marc LEJEUNE

*Votre correspondant : Jacques BELOT – Employé d'administration • Service Urbanisme • Les jours ouvrables : le lundi de 9 à 12 h ; du mardi au vendredi de 9 à 12 h et de 14 h à 16 h. Permanences le mardi jusque 18 h et le samedi matin de 9 à 12 h
Place de Seurre 3-5 à 5570 BEAURAING • Tél 082/71.00.64 - Fax 082/71.00.67 • email :urbanisme@beauraing.be*

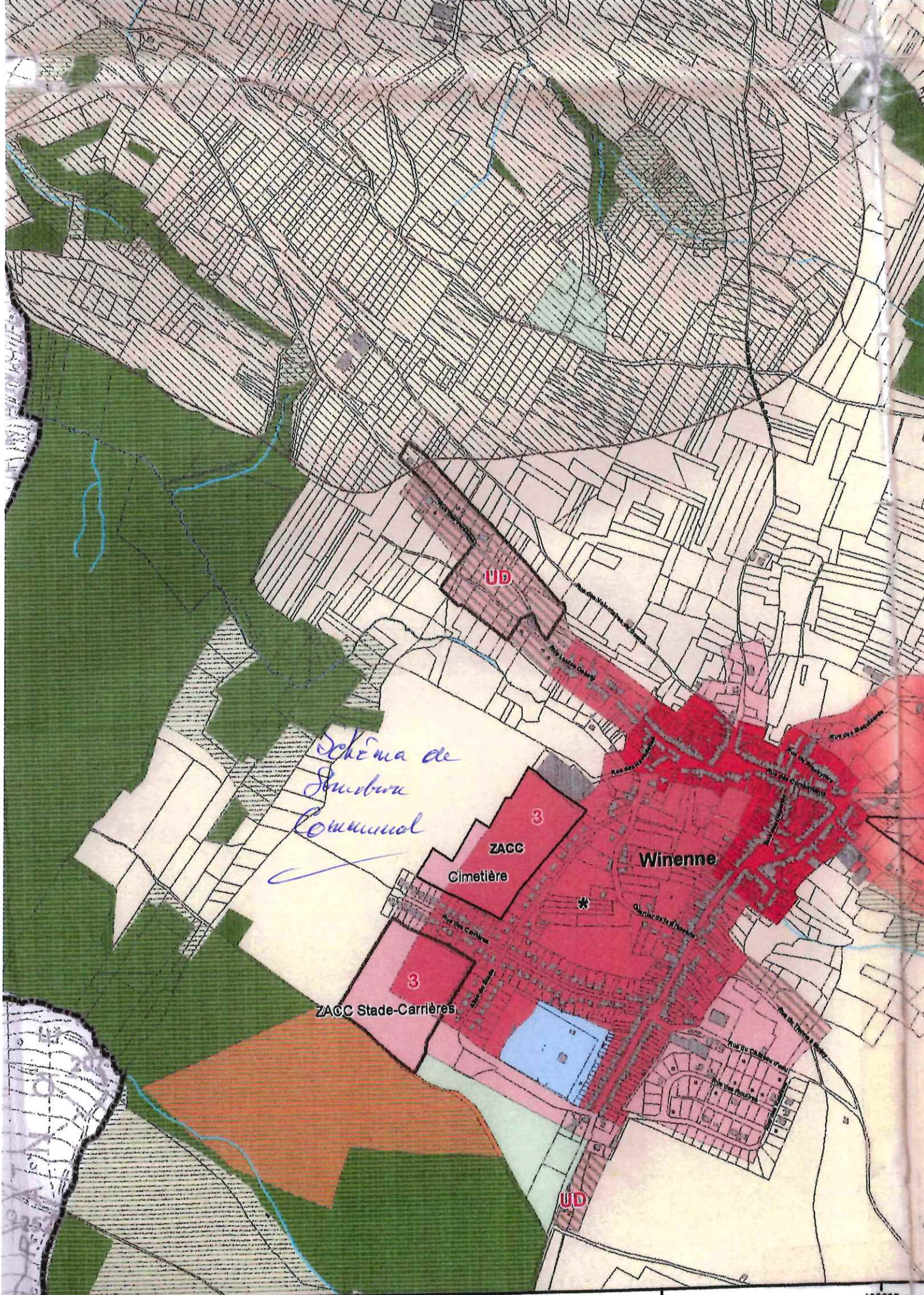
Enquête notaire

Parcelle concernée	Division: BEAURAING 3 DIV/WINENNE/ Section: A Numéro: A 1401 T INS: 91013 Surface calculée: 2.94 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue des Déportés 25 , 5570 Winenne
Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> BEAURAING-GEDINNE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 2.94 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 91013-RMR-0001-01 Libellé: Beauraing Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 91013-REP-0001-01 Libellé: Beauraing Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui Code carto: 91013-RCB-0001-01 Libellé: Règlement concernant la prévention des incendies dans les salles de danse Historique dossier: arrêté du 24/08/1979 (Roi (arrêté)) Liendoc: Ici
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Oui
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)

Cours d'eau	Voies navigables: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non
Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel: Non
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître.(Source: SPF - Cadmap)	Ces données n'étant plus mises à jour par le cadastre ne sont plus interrogées.
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non
Banque de données de l'Etat des Sols:	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité: Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non

Inventaire du patrimoine immobilier culturel:	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (100% soit 2.94 ares)
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non

**Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif.
Ce document a été généré le 30/01/2025 09:17**



*Schéma de
Structure
Communale*

UD

ZACC

Cimetière

Winenne

3

ZACC Stade-Carières

UD



- Aménager le carrefour Couture - Faubourg St Martin pour plus de sécurité
- Aménager les routes de Dinant et Givet, veiller à la cohérence urbanistique de ces séquences d'entrée de ville : respect des alignements à rue constituant un front de bâtisse, limiter les ruptures de gabarit, veiller à l'harmonie des tonalités de matériaux et des compositions de façade... L'aménagement des voiries visera la réduction de la vitesse des véhicules, une sécurité accrue pour les des divers usagers, l'embellissement de l'espace public (verdurisation et éclairage notamment) et une convivialité accrue
- Aménager les abords des écoles en vue d'y organiser le dépôt minute, les traversées piétonnes, le stationnement et augmenter la sécurité des divers usagers
- Aménager/valoriser le quartier de la gare et, au besoin, établir un schéma global de restructuration/rénovation. Il s'agira de permettre une meilleure lisibilité de la gare, d'y organiser l'accès et le dépôt minute à la gare, le stationnement, et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Contribuer à la réduction des impacts sonores du chemin de fer en promouvant des matériaux performants sur le plan acoustique
- Mettre en œuvre de façon cohérente et intégrée dans le réseau existant, les nouvelles voiries de distribution à prévoir. Concevoir parallèlement le réseau de voies motorisées et de voies lentes

1.3 Noyau villageois

Cette catégorie concerne les centres des villages.

Les centres regroupent une mixité de fonctions rurales : habitat, agriculture, artisanat mais aussi enseignement (repris généralement en équipement

communautaire) voir équipements socio-culturels selon les cas, mais aussi commerces, PME pour les villages plus gros de Pondrôme et Winenne.

Les centres de village sont généralement d'excellents témoins de l'architecture traditionnelle ; famennien pour la plupart, davantage ardennais pour d'autres.

On y trouve essentiellement un bâti en ordre continu ou semi-continu suivant les villages.

Objectifs

- Prôner une densification de l'habitat relativement importante tout en veillant à maintenir le caractère villageois particulier, la qualité architecturale, urbanistique et paysagère et plus généralement du cadre de vie
- Veiller à la rénovation, la mise en valeur et à l'entretien du patrimoine architectural villageois, tant au niveau des éléments reconnus d'intérêt que au niveau des ensembles cohérents
- Encourager une mixité de logements, notamment des petits logements permettant par exemple aux personnes plus âgées de rester à leur domicile
- Lorsque le noyau possède des commerces et équipements à vocation locale, ils sont maintenus. Ailleurs, on les encourage. Les commerces et équipements sont facteurs d'animation et de convivialité.
- Plus largement, on y encourage une mixité fonctionnelle compatible avec l'habitat, l'agriculture bien sûr que l'on cherche à diversifier, mais aussi l'artisanat, PME, commerces, équipements
- Rechercher la qualité urbanistique au sein de ces centres au travers d'une harmonie des constructions, d'un espace public convivial qui



renforce l'attractivité de ces centres, d'une place importante à la verdure des espaces publics

- Une attention particulière sera portée à la qualité des cheminements piétons et cyclistes en vue de favoriser l'usage des modes doux. On cherchera à mettre en œuvre un réseau sécurisé de voies pour modes doux
- La verdure des parcelles, abords de constructions et espaces publics permet de renforcer ou de constituer progressivement un maillage écologique
- Prôner des urbanisations en accord avec les préoccupations environnementales : compacité du bâti, orientation optimale des espaces de vie, emploi d'éco-matériaux et énergies renouvelables

Destination

Destinée à la résidence et aux espaces verts, ainsi que l'agriculture, -hormis Winenne qui constitue un centre plus important (classé en zone d'habitat au plan de secteur), et sans toutefois l'y exclure-, ainsi qu'aux fonctions qui confirment le caractère central : commerces de proximité, services, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques de taille limitée, HORECA de taille limitée.

On y trouve également de l'artisanat et de petites entreprises. Ces activités sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage.

Densité

Densité d'occupation du sol : entre 15 et 25 logements à l'hectare.

La densité actuelle estimée pour les divers noyaux villageois ne dépasse pas 8 log/ha et est parfois assez faible (de l'ordre de 4log/ha) pour certains villages (Wancennes ou Wiesme par exemple). Le SSC permet une densification importante de ces zones qui peut s'effectuer via la rénovation du bâti existant (de nombreux bâtiments agricoles anciens pourraient être

transformés en logement), - l'urbanisation des terrains encore libres et la division d'immeubles, voire la construction de petits immeubles à logements multiples intégrés au contexte.

Recommandations

- Renforcer la fonction résidentielle en densifiant tout en respectant la structure bâtie traditionnelle (type d'implantation, recul à rue,...), notamment en permettant la construction des parcelles non bâties et la division d'immeubles en plusieurs logements pour autant que celle-ci respecte les normes de salubrité et de confort minimums.
- La construction de petits immeubles à appartements peut être admise pour autant que leur intégration au tissu bâti existant soit assurée : gabarit, volumétrie, composition des façades, matériaux... Leur nombre sera limité cependant
- Diversifier l'offre en logements : offrir des petits logements pour jeunes couples et personnes âgées notamment ; prévoir une diversité de logements au sein d'un quartier afin d'y assurer une mixité sociale
- Encourager la mitoyenneté ou semi mitoyenneté des constructions typique du centre villageois concerné et préserver les caractéristiques traditionnelles du bâti et de l'espace-rue ; respecter les reculs et alignements existants
- Encourager la restauration et la valorisation du bâti ;
- Encourager une architecture contemporaine respectueuse du bâti ancien
- Promouvoir l'emploi d'éco-matériaux et énergies renouvelables et le recours à divers modes de retenue des eaux de pluie (citernes, matériaux perméables...)

- Veiller à une offre équilibrée en stationnement en limitant son emprise sur le domaine public excepté si celui-ci est organisé à cet effet. Dans tous les cas, le stationnement en voirie n'entrave pas le libre passage et la sécurité des divers usagers. Préférer le stationnement lié au résidentiel au sein des parcelles. Prévoir des espaces de stationnement à proximité des commerces et équipements. Veiller à la sécurité aux abords
- Aménager les rues et placettes en donnant une place importante aux piétons et aux cyclistes, en y assurant la sécurité des usagers et en y favorisant la convivialité
- Promouvoir une gestion globale et unitaire des zones de reculs à rue (usoirs)
- Aménager les abords des écoles en vue d'y organiser le dépôt minute, les traversées piétonnes, le stationnement et augmenter la sécurité des divers usagers
- Prévoir des espaces verts et espaces de jeux ouverts à tous
- Aménager les traversées villageoises : prévoir les dispositifs adéquats pour réduire la vitesse des véhicules, augmenter la sécurité des divers usagers, embellir l'espace public notamment au travers d'une verdurisation et générer une convivialité accrue. Prévoir des passages piétons permettant une traversée sécurisante, de jour, comme de nuit, notamment aux abords de l'école.
Veiller à la cohérence urbanistique de ces séquences de traversée.
Cette recommandation vaut particulièrement pour Focant, Pondrôme, Winenne et Felenne
- Plusieurs espaces centraux sont à aménager en mettant en valeur le cadre bâti, en organisant le stationnement, en apportant une ambiance

- conviviale propice à la rencontre, détente et en permettant l'organisation d'événements. Il s'agit notamment de la place centrale de Pondrôme (reprise en équipement accessible au public (et assimilé), de Felenne, de Vonèche)
- Revoir l'aménagement des abords de la gare de Pondrôme, au besoin, établir un schéma global de restructuration. Contribuer à la réduction des impacts sonores du chemin de fer en promouvant des matériaux performants sur le plan acoustique

1.4 Quartier d'habitat

Les parcelles reprises dans cette catégorie concernent les quartiers périphériques de Beauraing et les quartiers résidentiels des villages juxtaposant les centres. Plusieurs ZACC ou parties de ZACC sont inscrites dans cette catégorie.

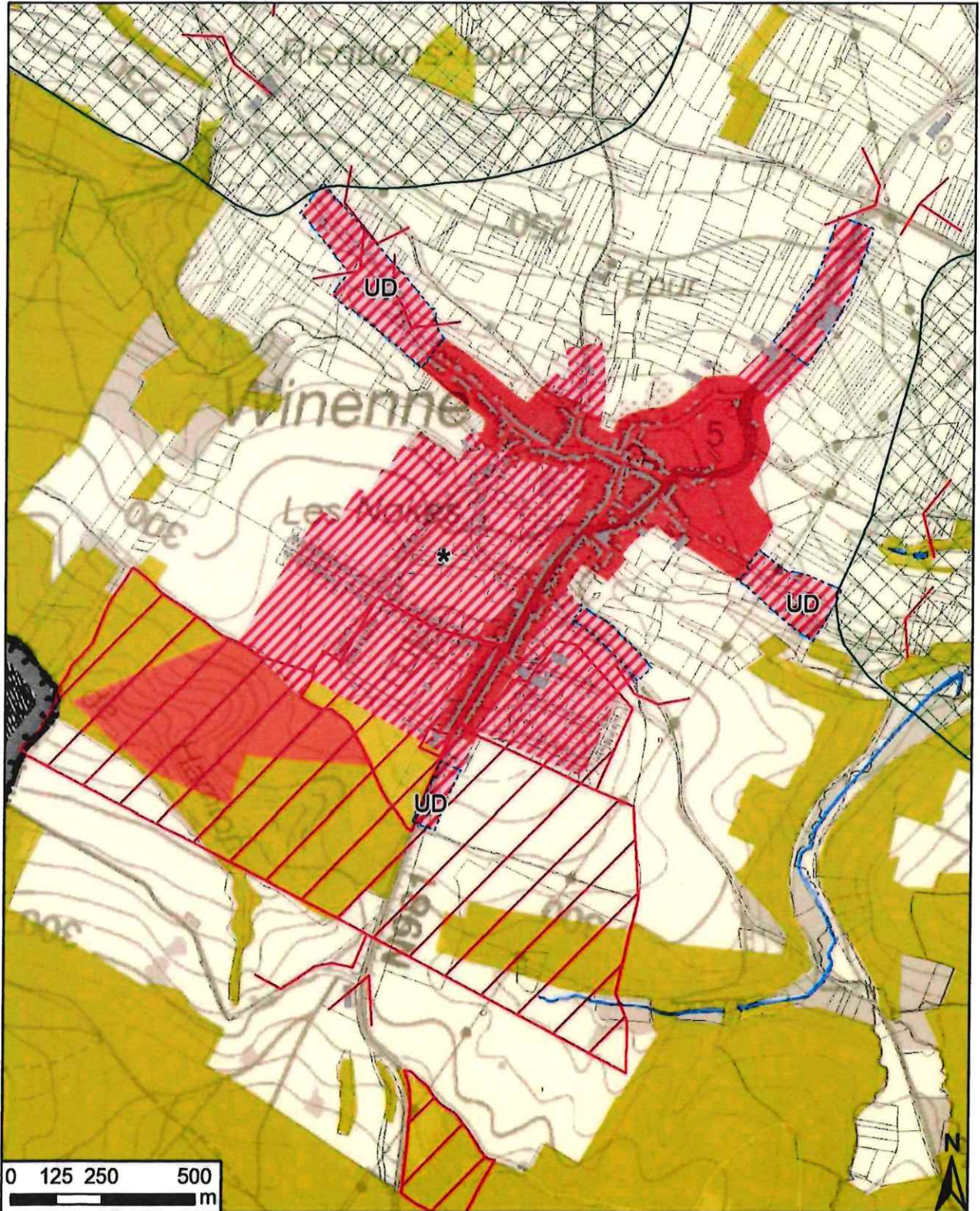
La catégorie « quartier d'habitat » recouvre diverses réalités et ambiances urbanistiques ainsi que plusieurs types d'agencement du bâti. C'est généralement la période à laquelle s'est constitué le quartier qui détermine le mode d'implantation et l'agencement du bâti. Les quartiers anciens (ex : rue des Ardennes à Winenne) ont privilégié le bâti en ordre continu et semi-continu ; alors que les quartiers plus récents (dès l'après guerre) offrent davantage un bâti discontinu de type pavillon 4 façades. Dans une série de cas, on retrouve une urbanisation sous forme de lotissements assez homogènes. Il sera essentiel d'appliquer les prescriptions de manière nuancée suivant le caractère urbanistique propre au quartier.

Objectifs

- Maitriser l'urbanisation de ces zones afin de garantir la qualité du cadre de vie de ces quartiers habités tout en prônant des urbanisations compactes et une certaine densité respectueuse du principe de parcimonie du sol. Une densité accrue des zones proches des équipements et des transports en commun est un objectif à poursuivre



2.18 CARTE DE WINENNE





CONTEXTE

Le territoire communal de Beauraing se caractérise par des noyaux relativement anciens qui présentent une certaine homogénéité urbanistique.

L'aire de centre villageois est composée des bâtiments les plus anciens (ferme, habitat rural et architecture monumentale) qui confèrent une identité forte à l'ensemble mais également des extensions plus récentes en 1^{ère} couronne présentant moins d'homogénéité mais un potentiel foncier généralement plus important.

Suivant les villages, la pression foncière est plus ou moins importante. Par endroit, il reste donc des possibilités pour de nouveaux bâtiments s'y implanter. Par conséquent, le bâti de cette zone reste soumis à des pressions liées aux mutations permanentes de la société et à sa façon de consommer le territoire.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET FICHES TRANSVERSALES

Pour rappel, outre les objectifs spécifiques à chaque aire différenciée, tout projet soumis à permis doit s'inscrire dans les objectifs généraux préalablement établis.

De même, il doit se référer aux fiches « transversales » couvrant l'ensemble du territoire.

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

L'objectif principal de la présente aire est de maintenir l'unité caractérisant les noyaux, en confirmant les principales **caractéristiques du bâti existant** et en renforçant la structure générale de l'ensemble. Les nouvelles constructions reprennent donc les caractéristiques majeures des **constructions traditionnelles**. Plus particulièrement, la **lisibilité des volumes** doit être respectée.

Plus spécifiquement, cela se traduit par :

- S'inspirer de manière générale de la structure et de la typologie du bâti traditionnel.
- Viser une perception d'ensemble homogène et une sobriété par le recours à des tonalités en référence aux matériaux traditionnellement utilisés.
- Tendre vers une structure bâtie continue ou semi-continue avec des implantations se raccrochant au contexte bâti traditionnel.
- Maintenir une relation visuelle entre les constructions et la voirie.
- Développer des gabarits s'intégrant dans le contexte global à l'échelle du centre, en référence à la typologie des constructions traditionnelles, tout en évitant le pastiche.
- Gérer le stationnement privé afin de minimiser son emprise sur l'espace public.
- Préserver et développer au maximum la végétalisation des intérieurs d'îlots.
- Prendre les mesures adéquates afin de réduire les risques liés aux inondations et au ruissellement ainsi qu'aux autres risques naturels.

INDICATIONS D'IMPLANTATION

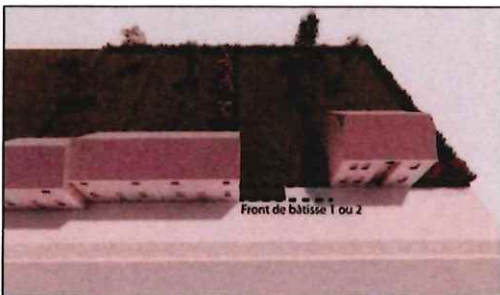
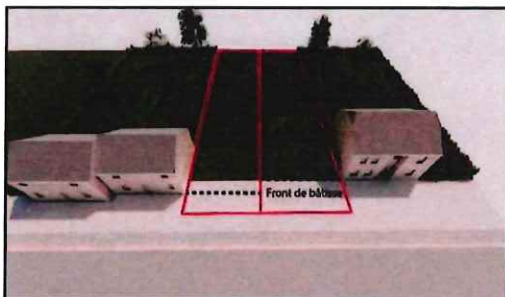
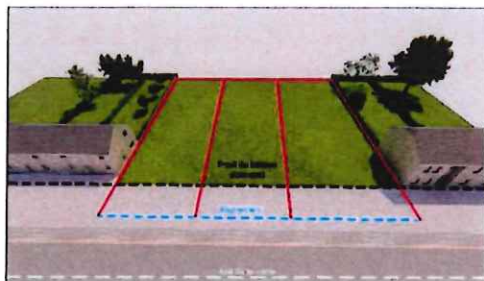
Au-dessus du sol, l'implantation des constructions se fait principalement en **ordre continu** (mitoyenneté des deux côtés) ou en **ordre semi-continu** (mitoyenneté d'un côté). Elle intègre les caractéristiques physiques du terrain (relief, axe de ruissellement, etc.). La profondeur totale du volume principal se limite à 12 m pris depuis le front de bâtisse.

L'**emprise au sol des volumes secondaires et annexes** doit être limitée à la moitié de la surface du bâtiment principal.

En-dessous du sol, les caves, locaux de stockage et de stationnement peuvent s'étendre au-delà de l'emprise hors-sol des constructions et des installations.



En fonction du caractère bâti des parcelles contigües, les modes d'implantation possibles sont repris ci-après.

	Implantation	Illustration
2 parcelles bâties contigües	<ul style="list-style-type: none"> - En mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe ET - Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux ET - Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines. 	
1 parcelle bâtie contigüe	<ul style="list-style-type: none"> - En mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe ET - Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux ET - Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines. 	
0 parcelle bâtie contigüe	<ul style="list-style-type: none"> - Faîte de toiture orienté perpendiculairement à l'une des limites parcellaires latérales avec un recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux OU - Faîte de toiture implanté parallèlement aux courbes de niveau lorsque le relief est marqué avec un recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux. 	

Si l'implantation n'est pas réalisée en mitoyenneté, aucun pignon aveugle n'est accepté.

Les **volumes annexes** implantés à l'avant de l'ensemble bâti et visibles depuis l'espace public participent à la structuration et au dynamisme de l'espace rue.

INDICATIONS DE VOLUMÉTRIE

Les habitations à construire doivent présenter une **superficie au sol** (hors garage ou car-port) de minimum 75 m².

Le **ratio façade/pignon** du volume principal ou du volume formé par l'accolement des deux volumes mitoyens doit être compris entre 1,1 et 1,5.

Le **volume principal** est simple et compact. Il est couvert par une toiture à deux versants, de pente symétrique comprise entre 35° et 40°. Les débords de toiture sont proscrits, de même que les toitures plates.

Pour l'ensemble de la composition des façades visibles depuis la voirie, le **rythme** est vertical.



Le **volume principal** présente 2 niveaux hors sol par rapport à la cour ouverte en relation avec la voirie, le dernier niveau pouvant être partiellement engagé dans le volume de la toiture. Dans ce dernier cas, le second niveau doit être perceptible au niveau de la composition des façades (baies à l'étage en façade).

La **hiérarchie** entre le volume principal et les volumes secondaire / annexe est clairement marquée. Le gabarit des volumes secondaires doit être inférieur à celui du volume principal.

Les **volumes annexes** implantés à l'arrière de l'ensemble bâti présentent un gabarit limité et un mimétisme paysager.

Les escaliers extérieurs sont systématiquement intégrés dans un caisson de matériau similaire au volume contre lequel il prend appui ou bardage bois ajouré. Les escaliers monumentaux et perpendiculaires à la voirie qui plongent vers le jardin sont à proscrire.

Les terrasses suspendues/sur pilotis ou plus généralement les terrasses surélevées sont proscrites en limite mitoyenne et ce même avec un brise-vue.

INDICATIONS DE COULEURS

Les tonalités des **parements d'élévations** sont comprises dans les palettes de blanc cassé de gris à gris moyen et de rouge-brun, choisies en référence avec les tonalités principales du contexte bâti environnant. Lorsque les élévations sont **différenciées** les unes des autres, le choix des tonalités et des matériaux est limité à deux.

La **toiture** est de teinte noire ou gris anthracite, d'aspect mat.

INDICATIONS DE CONSERVATION

En cas de transformation des **bâtiments patrimoniaux** (bâtiments repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier et Culturel – IPIC, bâtiments repris à l'inventaire communal), les caractéristiques extérieures principales des façades visibles depuis le domaine public sont maintenues.

De manière générale, les **matériaux principaux** sont la pierre du pays, la brique et l'enduit. Les autres matériaux sont uniquement autorisés de manière complémentaire et ne peuvent couvrir la totalité d'une façade ou d'un pignon perceptible depuis l'espace public.

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

L'avant-cour est aménagée sur le principe de la **cour ouverte**. Ce caractère ouvert est accompagné de plantation d'arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales) mais aucune clôture opaque n'est tolérée. La zone de recul hors espace de stationnement doit être verdurisée et non imperméabilisée.

Pour les **clôtures**, les haies vives ainsi que les murs existants sont maintenus. Les nouvelles clôtures sont obligatoirement végétalisées ou intégrées dans de la végétation.

Les aménagements des abords favorisent l'**infiltration des eaux dans le sol** (matériaux perméables ou semi-perméables). Chaque nouvelle habitation dispose d'une citerne d'eau de pluie dont le volume est calculé sur base de la pluie de référence et de la surface de la toiture. Le cas échéant, ce volume ne peut être inférieur à 10.000 litres. Pour les grands bâtiments (surface supérieure à 200 m²), un dispositif de tamponnement est obligatoirement prévu.

Les **intérieurs d'ilots** sont aménagés dans une optique de qualité et de quiétude tout en gardant une prédominance végétalisée. L'imperméabilisation des sols y est limitée au strict minimum.

Les **cuves et citernes** sont obligatoirement enterrées ou intégrées dans un bâtiment.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés ou tout autre de quelque nature que ce soit, sont formellement interdits. Il en est de même du placement ou du parcage de baraquements, conteneurs et autres dispositifs similaires y compris les véhicules de toute nature à l'exception des installations de chantier pendant la durée dudit chantier.

INDICATIONS SUR L'AMÉNAGEMENTS DE LOCAUX ET DES ESPACES DESTINÉS AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les **aires de stationnement** sont traitées avec des matériaux perméables ou semi-perméables et leur emprise est limitée au strict minimum.

Le stationnement à l'arrière en zone de cours et jardins est interdit.

Chaque logement doit disposer d'au minimum 2 emplacements de stationnement dont, le cas échéant, un car-port ou un garage.

Les immeubles à appartements comportent un local réservé au rangement des **poubelles**, des **vélos** et des **poussettes**. Ce local doit être de plain-pied ou en pente douce par rapport à la voirie de desserte.

INDICATIONS SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS À CARACTÈRE ECONOMIQUE

Les indications suivantes sont complémentaires aux indications des aménagements des abords des constructions énoncées ci-avant.

Dans la mesure du possible, les **espaces de livraison** ne sont pas localisés à l'arrière des bâtiments afin de ne pas entraîner des nuisances pour le voisinage.

Le stationnement s'intègre selon le contexte bâti.

La localisation des **stockages, entreposages et infrastructures techniques** vise une intégration au contexte bâti. Ils sont préférentiellement intégrés dans un bâtiment.

Les surfaces rendues imperméables pour des raisons techniques sont rationalisées au strict nécessaire et rassemblées.

Le **solde non bâti** est végétalisé. Des arbres et d'autres espèces végétales appropriées (essences régionales) referment le reste de l'espace en accompagnant l'intégration paysagère des bâtiments et en constituant une **zone tampon** vis-à-vis du voisinage.