

*ORIENTATIONS
TERRITORIALES*

INTRODUCTION

Le premier « outil » qui concrétise les options du SSC se traduit par la cartographie des orientations territoriales. Cette cartographie et le texte qui l'accompagne constituent la description de la structure spatiale souhaitée pour la commune et les recommandations à suivre pour chaque catégorie de cette structure.

METHODE DE TRAVAIL

Sur quoi s'est-on basé pour élaborer la carte des orientations territoriales ?

Pour l'établir, on s'est référé à **des critères de « bon aménagement des lieux »**. Ceux-ci découlent de constatations ou de caractéristiques particulières mises en évidence dans le rapport de diagnostic de la situation existante, dans les plans-facettes qui s'y rapportent ainsi que dans les remarques formulées par la population.

Il a entre autres été tenu compte :

- du relief (pente, présence de talus),
- de l'hydrographie (limite des bassins versants, présence de cours d'eau ou d'étangs, zones inondables),
- de certaines caractéristiques du sous-sol (obstacles à la construction, présence de zones humides),
- des caractéristiques de l'habitat (densité, mixité des fonctions, localisation des centres, ambiances spatiales),
- de la localisation des sites de gares RER,
- de la localisation la plus souhaitable des services et des équipements,
- de la localisation de l'habitat par rapport aux centres et aux équipements,
- des vues à sauvegarder et des paysages à mettre en valeur,
- du patrimoine naturel et bâti à protéger, voire à valoriser,
- des caractéristiques du réseau de communications,
- de l'incompatibilité de destination entre des zones proches (nécessité de prévoir des zones d'isolement),
- des équipements techniques existants ou en projet (réseau d'égouttage),
- de la présence de lignes à haute tension,
- etc.

Les options et les directives décidées par la Commune ont également été traduites en termes d'occupation du sol. Ces critères résultent par conséquent du choix de la politique à mener en matière d'aménagement du territoire, ce qui s'est traduit notamment dans la structure du territoire communal.

La cartographie des orientations territoriales et le schéma de circulation sont le reflet de cette structure spatiale désirée pour la commune et les mesures d'aménagement sont des propositions concrètes qui permettent d'atteindre ou de renforcer cette structure.

Deux cartes complémentaires

Deux documents ont été élaborés.

1. La **carte des orientations territoriales fixe les destinations du sol admissibles**. Pour chaque zone (pôle, quartier ou espace), des recommandations décrivent les fonctions qui peuvent être autorisées et les précisions quant aux modes d'utilisation du sol. Dans certains cas, des précisions complémentaires sont apportées : elles traitent de la localisation des zones dans la commune ainsi que de conseils concernant les aménagements et/ou les activités préconisés.
2. La **synthèse des contraintes à l'urbanisation** complète la première carte en attirant l'attention sur des **éléments particuliers dont il faudra tenir compte lors de l'examen des demandes de permis** afin de respecter au mieux le bon aménagement des lieux.

Définitions

Avant d'aborder les prescriptions et les recommandations relatives à chacune des zones, il semble utile d'apporter quelques éclaircissements sur certaines notions.

Terrain à bâtir

Les expressions **zones d'habitat du plan de secteur** et **terrain à bâtir** ne sont pas **synonymes**, comme on le croit trop souvent. La zone d'habitat peut recevoir des affectations diverses, notamment des espaces verts.

Pour qu'un terrain soit considéré sur le plan légal comme un *terrain à bâtir* (c'est-à-dire un terrain pour lequel un refus de permis de lotir ou d'urbanisme pourrait donner droit à indemnisation), plusieurs conditions doivent être remplies comme le stipule l'article 70 du CWATUP :

- le terrain doit être riverain d'une voirie suffisamment équipée (revêtement solide, raccordement à l'eau et à l'électricité, égouttage) en fonction de l'ampleur du projet envisagé¹. Selon la jurisprudence, il a également été estimé qu'un terrain surplombant la voirie d'au moins 2,5 mètres ne pouvait être considéré comme riverain de celle-ci et n'était donc pas équipé²;
- le terrain doit être voisin d'autres terrains à bâtir;
- le terrain doit être apte à recevoir des constructions (ne pas être marécageux, trop proche d'un cours d'eau ou fortement pentu...).

Un refus de permis peut aussi être signifié pour des raisons de sécurité routière, hors des agglomérations.

Logement

Le logement constitue l'ensemble des locaux d'habitation d'une ou de plusieurs personnes (du « kot » étudiant à la maison familiale) qui constituent un ménage³.

Quant au terme habitation, il est plutôt assimilé à la maison, à l'entité physique : une

¹ Commentaires systématiques du « nouveau CWATUP », Kluwer Editions juridiques, Belgique.

² D'après HAUMONT, F. *Urbanisme. Répertoire notarial, Tome XIV, Droit public et administratif., Livre XIV, Larcier, Bruxelles, 1988, 510 p.* et HAUMONT, F. *Urbanisme, Région wallonne. Larcier, Bruxelles, 1996, p. 492 et suivantes.*

³ Selon l'Institut National de Statistiques, le ménage est constitué, soit par une personne vivant habituellement seule, soit par la réunion de deux ou plusieurs personnes qui, unies ou non par des liens de famille, vivent habituellement en commun.

même habitation peut donc comporter plusieurs logements.

Artisanat

Le terme entreprise artisanale désigne une petite entreprise de transformation où la main-d'oeuvre prime (ce qui n'exclut pas l'usage de machines).

En zone d'habitat, le plan de secteur autorise les activités économiques, pour autant que ces établissements ne mettent pas en péril la destination générale de la zone et soient compatibles avec le voisinage immédiat (par la taille des constructions, le bruit, le trafic des camions, les pollutions diverses).

Quant aux **zones d'activités économiques mixtes**, elles sont destinées à accueillir spécifiquement des entreprises artisanales, de services, de distribution ou de petite industrie, notamment lorsqu'elles sont incompatibles avec le voisinage en zone d'habitat.

Services

En zone d'habitat du plan de secteur, on désignera par le terme services les fonctions qui concernent les activités économiques qui se présentent sous la forme d'un service rendu et non d'un bien matériel : salon de coiffure, banque, station-service... Les bureaux peuvent également y être assimilés.

Si ces implantations présentent des nuisances (par la taille des constructions, le bruit, le trafic des camions, les pollutions diverses) ou dépassent l'intérêt du voisinage, elles seront localisées **dans la zone réservée aux activités économiques mixtes**.

Enfin, le terme services est également utilisé dans le texte lorsqu'il est fait mention des services publics et des divers services à la population (administration, poste, services à domicile...).

Espace public - Espace vert

Par le terme espace public, on désigne tout ce qui dans la structure bâtie et non bâtie est accessible à tous et permet la liaison entre les différents espaces privés : les rues, tout comme les places, les parcs, les squares, les aires de détente et de jeux. Certains espaces verts sont ainsi inclus dans l'espace public.

L'espace vert peut être à la fois un espace public ou un espace privé dont la végétation constitue l'élément dominant (parc sur domaine privé). Il peut avoir des rôles divers :

- une protection du milieu naturel (vallées, zones humides...),
- une protection ou une amélioration du paysage (parcs, sites, zones-tampons...),
- une fonction sociale (parcs publics...),
- une séparation entre entités différentes (séparation entre noyaux d'habitat, zone-tampon...).

La structure du territoire communal

RIXENSART s'est développée au départ d'anciens noyaux villageois. Le « caractère rural » s'est progressivement estompé au profit de caractéristiques qui aujourd'hui font de la commune un vaste espace résidentiel caractérisé par la juxtaposition de villas « quatre façades » ; cet espace est ponctué de deux petits pôles : Rixensart-Centre et Genval-Maubroux, et de quelques anciens noyaux d'habitat (villages et hameaux). La vallée de la Lasne et le bois de Rixensart forment une « coulée verte » centrale qui constitue encore une séparation physique entre les trois anciennes communes. En dehors de ces quelques points structurants, l'urbanisation de la commune s'est réalisée de manière diffuse par la juxtaposition de lotissements, par la construction le long des voiries et le remplissage des intérieurs d'îlots par de lots de fonds. La ligne de chemin de fer a été implantée tantôt en remblai tantôt en déblai à travers les noyaux bâtis, coupant la commune en deux. Elle constitue une contrainte en termes de mobilité et

d'intégration urbanistique, mais la perspective des travaux du RER et de la restructuration des quartiers autour des gares va fondamentalement changer la donne.

Le rôle du SSC est de tenter d'apporter une plus grande structure au tissu bâti actuel, mais aussi aux nouveaux quartiers qui verront encore le jour, dans un souci d'améliorer le cadre de vie. Il veille à gérer avec parcimonie et cohérence le peu d'espaces libres qui restent disponibles dans la commune.

La *cartographie des orientations territoriales aide à organiser cette structure* dont les grandes lignes sont précisées dans les options d'aménagement ; à cet effet, *elle subdivise le territoire en pôles, en quartiers, en espaces aux caractéristiques différenciées.*

Orientations territoriales

1. POLES ET QUARTIERS D'HABITAT

- 1.1. centre à caractère « urbain »
- 1.2. centre à caractère villageois
- 1.3. quartier résidentiel dense
- 1.4. quartier villageois
- 1.5. quartier résidentiel
- 1.6. quartier du Lac de Genval
- 1.7. parc résidentiel
- 1.8. ouverture paysagère
- 1.9. lieu de référence fonctionnel, urbanistique et/ou symbolique

2. SERVICES PUBLICS ET EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

- 2.1. équipement accessible au public
- 2.2. équipement technique
- 2.3. cimetière

3. ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

- 3.1. activité économique industrielle
- 3.2. activité économique mixte et service
- 3.3. activité économique de recherche

4. ESPACES RURAUX

- 4.1. espace agricole
- 4.2. espace forestier
- 4.3. espaces verts

5. AUTRES ESPACES

- 5.1. cours et plans d'eau

Synthèse des contraintes

6. Contraintes physiques ou techniques

- 6.1. terrains en forte pente (> 20%)
- 6.2. principaux talus et chemins creux
- 6.3. aléa d'inondation par débordement de cours d'eau
- 6.4. principaux remblais et ancienne sablière
- 6.5. conduite technique souterraine
- 6.6. captages et zones de prévention

7. Contraintes naturelles

- 7.1. sites « Natura 2000 »
- 7.2. autres statuts de protection
- 7.3. autres sites d'intérêt écologique

8. Contraintes patrimoniales et historiques

- 8.1. site d'intérêt archéologique
- 8.2. site de protection du paysage
- 8.3. points de vue remarquables
- 8.4. biens immobiliers classés
- 8.5. éléments d'intérêt patrimonial
- 8.6. ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et urbanistique

9. Autres contraintes

- 9.1. zones nécessitant un plan d'ensemble et terrains associés à la réflexion
- 9.2. sites nécessitant des précautions patrimoniales particulières

I. CARTE DES ORIENTATIONS TERRITORIALES

1. POLES ET QUARTIERS D'HABITAT

Huit catégories d'habitat ont été définies sur la base de critères essentiellement fonctionnels et de densité et, dans une moindre mesure, de type urbanistique :

- les centres à caractère « urbain », comprenant le centre de Rixensart et celui de Genval-Maubroux ;
- les centres à caractère rural, englobant les anciens noyaux ruraux qui jouent encore le rôle de pôles secondaires (Genval-Place, Bourgeois), ainsi que le petit « centre » de Rosières ;
- les quartiers résidentiels denses, correspondant aux autres anciens noyaux d'habitat qui ont perdu leur aspect rural, aux quartiers périphériques proches des centres et aux ensembles de logements sociaux ;
- les quartiers villageois, reprenant des ensembles qui se caractérisent par leur ambiance spatiale villageoise héritée de leur passé rural ;
- les quartiers résidentiels, dans lesquels une densité plus faible est recherchée ou observée ; ce sont notamment les nombreux lotissements ;
- le quartier du Lac de Genval, qui mérite un statut spécial en raison de ses caractéristiques particulières ;
- le parc résidentiel qui reprend à Rosières quelques quartiers peu denses et sous couvert boisé ;
- les ouvertures paysagères, dans lesquelles on cherche à préserver un paysage ou un patrimoine végétal.

Prescriptions applicables à toutes les catégories d'habitat

Avant d'aborder chacune des catégories et de préciser les orientations qui s'y rapportent, il faut avoir à l'esprit quelques principes généraux s'appliquant à toutes les zones.

- Equipements techniques**
- imposer le raccordement à l'égout pour chaque autorisation de bâtir et de transformer ;
lorsque c'est techniquement impossible ou lorsque l'égouttage et/ou le raccordement au collecteur doivent encore être réalisés, imposer un système d'épuration individuel simple ou groupé, éventuellement en attente d'un raccordement à l'égout, garantissant l'épuration des rejets et conforme au

Règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires¹ ;

- refuser tout nouveau **puits perdant** et supprimer les puits existants ;
- équiper les nouvelles constructions d'un **double système de collecte des eaux usées et pluviales** ainsi que le prévoit le Règlement général d'assainissement² et raccorder dans la mesure du possible les rejets d'eaux pluviales au ruisseau et non à l'égout ; de même, imposer pour les permis de lotir la pose d'un réseau d'égouts séparatif³ sauf si l'exception se justifie dûment par des contraintes techniques ;
- pour les projets de lotissements ou d'habitations groupées de grandes dimensions, imposer l'aménagement d'un ou plusieurs **bassins d'orage écologiques** intégrés du point de vue urbanistique et paysager pour la collecte des eaux pluviales ;
- conditionner les permis de construire aux terrains raccordés aux **infrastructures techniques de base** (adduction d'eau, réseau électrique...) ;
- imposer lors de chaque autorisation de bâtir une **citerne d'eau de pluie** d'une contenance d'au moins 6.000 litres.

Implantation

- éviter les « lots de fonds » avec chemin d'accès privé vers une parcelle arrière car ce type d'implantation entraîne une perte d'intimité pour les fonds de jardin, ne favorise pas la cohérence urbanistique au niveau de l'espace-rue et génère des coûts supplémentaires pour l'équipement : une seule bâtisse est autorisée lorsque le plan de secteur prévoit une bande de 50 mètres en zone d'habitat [voir encadré] ;
- pour les lotissements de plus de 15 lots, un terrain sera réservé en vue de **l'aménagement d'un espace ou d'un équipement collectif**.

La notion de densité dans les zones d'habitat

Pourquoi déterminer des classes de densités ?

Une indication sur la densité optimale de logements est fournie pour différentes catégories destinées à l'habitat. Elle a pour objectif d'orienter la répartition des habitants dans la commune; elle se justifie notamment en fonction :

- de la localisation des pôles principaux et secondaires, et de la volonté de densifier ceux-ci et de les identifier plus clairement ;
- de la présence et de l'accessibilité à des équipements ;
- de la proximité des gares RER et des possibilités de transports en commun ;
- de la capacité du réseau routier, de l'accessibilité de certaines zones éloignées de grands axes et nécessitant la traversée d'autres quartiers;

¹ A.G.W. du 22.05.2003.

² Code de l'Eau, art. R 276.

³ Sous l'appellation réseau d'égouttage séparatif, on trouve les infrastructures qui permettent la collecte séparée des eaux pluviales et des eaux usées par opposition au réseau dit unitaire où toutes les eaux sont rassemblées.

- de la possibilité de raccorder les habitations à un système d'égouttage satisfaisant ;
- de la proximité éventuelle avec des zones moins compatibles pour l'habitat ;
- de la protection du milieu écologique, des caractéristiques paysagères et du patrimoine.

La densité est exprimée en nombre de logements à l'hectare⁴ et décroît depuis les centres vers les quartiers périphériques.

Pour gérer cette question de la densité, la Commune doit pouvoir se doter d'un outil à la fois suffisamment puissant pour pouvoir refuser un projet ne répondant pas aux critères de bon aménagement des lieux mais aussi suffisamment souple pour pouvoir accepter des projets présentant une certaine diversité, notamment en ce qui concerne le prix de vente final ou un caractère innovant en matière de développement durable. C'est pour cela que l'on a fait une distinction entre la densité recommandée qui devrait être la norme de référence pour les projets et la densité maximale que l'on ne pourra en aucun cas dépasser. Dans les zones de centre, qui sont les points forts de la structure, des densités sont exprimées en fourchettes afin de leur assurer une densité minimale témoignant de leur fonction centrale.

Les densités minimales ou maximales proposées pour les différentes zones sont les suivantes.

Densités	minimale	recommandée	maximale
Centre à caractère « urbain »	25 logements/ha		60 logements/ha
Centre à caractère villageois	15 logements/ha		35 logements/ha
Quartier résidentiel dense		20 logements/ha	25 logements/ha
Quartier villageois			12 logements/ha
Quartier résidentiel	---	7 logements/ha	9 logements/ha
Quartier du Lac de Genval		7 logements/ha	10 logements/ha
Parc résidentiel	---	5 logements/ha	5 logements/ha
Ouverture paysagère	---	5 logements/ha	5 logements/ha

Cette indication permet de définir une référence pour déterminer soit un maximum de logements à ne pas dépasser si l'on souhaite éviter une trop forte densification, soit un minimum à atteindre là où au contraire la volonté est de renforcer la présence d'habitants. Cette densité donne notamment une indication précieuse pour analyser les projets de lotissements ou de constructions multiples présentant une certaine taille.

Comment calculer et appliquer cette densité?

La norme de densité n'est pas un chiffre à atteindre absolument ou un seuil à ne pas dépasser à tout prix. Il s'agit d'une valeur-guide qui pourra toutefois être imposée en cas de projet dépassant les limites tolérables. Lorsqu'elle est spécifiée, c'est la densité recommandée qui est d'application, la densité maximale pouvant alors être prise comme référence dans le cas où un projet pourrait le justifier et s'intégrer à l'environnement bâti. Il est entendu qu'une densité plus faible que la densité recommandée sera autorisée.

⁴ En effet, il s'agit ici d'exprimer une répartition de population sur le territoire communal. Quant au rapport surface plancher/surface sol (P/S), il est plutôt un indicateur permettant un contrôle sur les caractéristiques urbanistiques. Celles-ci seront par ailleurs maîtrisées par le règlement communal d'urbanisme qui limite entre autres la hauteur des constructions, le nombre de niveaux, l'emprise au sol.

- en principe, le seuil de densité **correspond à la valeur maximale qui peut être atteinte sur l'ensemble d'un îlot**, c'est-à-dire les zones de l'îlot reprises dans la même catégorie d'habitat sur la carte des orientations territoriales, en appliquant les seuils par types de zones et en considérant la moitié de la surface des voiries longeant ces zones (voies desservant la parcelle⁵) ; les zones d'espaces verts publics, d'espaces verts tampons ou de jardins en zones urbanisables fixées par la carte des orientations territoriales ne peuvent entrer en ligne de compte dans le calcul de la densité ;
- **calculer la densité sur une ou plusieurs parcelles, pour un projet particulier** permet de mesurer si ce projet est ou non dans la « norme » de densité de la zone ; en effet, si un projet particulier dépasse significativement le seuil, il impliquera que les autres projets éventuels qui s'inscriraient dans le même îlot seraient contraints de se soumettre à une densité inférieure à la norme. La Commune ne devrait donc accorder une densité plus importante qu'avec discernement et dans la mesure où elle serait dûment justifiée par la configuration des lieux et où il sera possible d'imposer en compensation une densité moins élevée au seuil indiqué pour d'autres parcelles proches.
- **toutefois, ne pas appliquer la densité de façon homogène** surtout au sein d'un même projet et décourager la répétition systématique de parcelles de même dimension ; favoriser une implantation irrégulière plus proche du tissu bâti traditionnel, avec des constructions regroupées à certains endroits et des espaces plus aérés avec de grandes parcelles ailleurs, notamment en bordure des villages ;
- en ce qui concerne **les zones nécessitant un plan d'ensemble** [voir chapitre traitant des Mesures d'aménagement], ou les parcelles (et ensembles de parcelles) de l'ordre d'au moins 2 hectares, il faut aussi tenir compte dans le calcul de surface des voiries bordant le site et décompter préalablement au calcul au moins 10% de la surface qui sont à affecter à des espaces verts accessibles au public⁶ ; le contexte local peut imposer de réserver davantage de zones non constructibles publiques ou privées (par ex. zones inaptées à la construction) ;
- La construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle libre ne peut donc être rejetée pour la seule raison d'une densité trop importante imputable aux logements existants sur les parcelles voisines ;
- se référer au **contexte proche du projet** pour nuancer les impositions par rapport au nombre de logements à autoriser.

⁵ *Ainsi, n'entreraient pas en ligne de compte des voies rapides ou autres pour lesquelles aucun accès carrossable direct n'est envisagé avec la parcelle et/ou qui devraient être séparées du quartier par une zone-tampon (bordure boisée...). En ce sens, on peut rejoindre HAUMONT lorsqu'il estime que "lorsqu'un terrain surplombe de plus de 2,5 mètres la voirie (...), celle-ci peut d'autant moins être considérée comme desservant le terrain" (HAUMONT F. Urbanisme, Région wallonne, Larcier, Bruxelles, 1996, page 492.*

⁶ *Cette règle s'inspire de l'esprit de la Circulaire ministérielle du 30 mars 81 qui précisait la mise en oeuvre des zones d'extension de l'habitat en Région wallonne et qu'il semble intéressant d'appliquer à toute zone nécessitant un plan d'ensemble.*

1.1. Centre à caractère « urbain »

Cette zone englobe les quartiers où se concentrent la majeure partie des fonctions qui jouent un rôle polarisateur à l'échelle communale. C'est aussi là que la densité est la plus importante. Elle correspond aux quartiers des gares qui entourent les deux pôles principaux – Rixensart-centre et Genval-Maubroux – et qui vont connaître un développement et un réaménagement significatif avec la mise en place du RER.

Objectifs

Accepter la densification car cette zone est proche des commerces, des équipements et des transports en commun, mais une densification « raisonnée » pour y garantir la qualité du cadre de vie.

Encourager la diversité des fonctions à vocation locale pour établir le rôle de cette zone comme polarisatrice.

Prescriptions

Destinée à **la résidence**, ainsi qu'**aux fonctions qui confirment ou développent le caractère central** : commerces, services, bureaux, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques, ainsi que des espaces verts. On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très 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 d'occupation du sol : entre 25 et 60 logements à l'hectare.

Recommandations

- **diversifier l'offre de logements** : petits logements pour personnes seules ou âgées, à mobilité réduite, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- autoriser **les ensembles à appartements**, s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti [voir RCU] ;
- intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin **d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos**. ;
- encourager la **subdivision** de bâtiments en plusieurs logements dans la mesure où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, possibilités de parcage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ;
- prévoir des accès séparés aux logements pour les rez commerciaux ou de bureaux ;
- autoriser les **immeubles de bureaux**, mais de taille limitée (moins de 20 personnes), à l'exception éventuelle d'immeubles trouvant place sur des dalles réalisées sur le chemin de fer ;
- imposer la **mitoyenneté** des constructions ;
- **favoriser et diversifier les activités** qui augmentent l'attractivité du centre : localiser les équipements les plus importants près des centres, favoriser la diversité des commerces ;

- **aménager les rues et places** pour renforcer la vocation centrale de ces zones, tout en y rendant une place aux piétons et aux cyclistes et en y favorisant la convivialité ; marquer les entrées dans ces zones à vocation centrale ;
- **soigner la qualité des espaces publics**, notamment par des plantations suffisantes et choisies parmi les essences locales ;
- maintenir **un nombre suffisant d'emplacement de parcage** pour garantir la viabilité des commerces ;
- poursuivre **la mise en œuvre des PCA** pour les deux sites des gares et pour le site des Papeteries
→[voir la partie Mesures d'aménagement] ;
- renforcer **le lien entre le centre de Maubroux et le site des Papeteries** par des itinéraires piétons cohérents, continus et matérialisés physiquement dans l'aménagement de l'espace public.

1.2. Centre à caractère villageois

Les centres à caractère villageois correspondent aux pôles secondaires de la commune : Bourgeois, Genval (place communale) et Rosières (Rosier Bois).

Objectifs

Encourager une relative densification car cette zone est proche de commerces et d'équipements, mais une densification « raisonnée » pour y garantir la qualité du cadre de vie.

Préserver le « **caractère villageois** » (caractéristiques du bâti, convivialité des espaces publics) de ces centres.

Maintenir des commerces et équipements à vocation locale pour garantir le rôle de pôle secondaire et l'animation de ces centres.

Prescriptions

Destinée à la **résidence**, ainsi qu'aux **fonctions qui confirment ou développent le caractère central secondaire**⁷ : commerces, services, bureaux, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques, ainsi que des espaces verts.

On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très 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 d'occupation du sol : entre 15 et 35 logements à l'hectare.

Recommandations

- **diversifier l'offre de logements** : petits logements pour personnes seules ou âgées, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- autoriser les **ensembles à appartements**, s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti [voir RCU] ;
- préserver les caractéristiques du **patrimoine bâti** : intégration par rapport aux bâtiments voisins, préservation des caractéristiques lors de transformations ;
- intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin **d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos** ;
- autoriser la **subdivision** de bâtiments en plusieurs logements dans la mesure où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, possibilités de parcage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ;
- autoriser les **immeubles de bureaux**, mais de taille limitée (moins de 20 personnes) ainsi que les petites entreprises ;
- favoriser, voire imposer la **mitoyenneté** des constructions ;
- **favoriser et diversifier les activités** qui augmentent l'attractivité du centre :

⁷ On entend par centre secondaire un lieu ayant un rôle de polarisation marqué de manière moins affirmée que celui des centres à caractère « urbain » et visant davantage la population locale.

équipements à vocation locale et petits commerces diversifiés ;

- **aménager les rues et places** pour renforcer la convivialité des lieux, notamment la place de Gerval et celle de Bourgeois ; rendre une place aux piétons et aux cyclistes ; marquer les entrées dans ces zones à vocation centrale ;
- **soigner la qualité des espaces publics**, notamment par des plantations suffisantes et choisies parmi les essences locales..

1.3. Quartier résidentiel dense

Cette catégorie rassemble trois types de quartiers :

- les extensions des centres à caractère « urbain » de Maubroux et Rixensart,
- les quartiers d'habitat plus ancien qui n'ont ni vocation centrale, ni caractère rural (Bruyères-Charmettes, hameau de Woo, extensions de Bourgeois, de Genval, de Rosières),
- des ensembles sociaux (Fond Tasnier...).

On trouve également des noyaux ayant vocation de lieu central au cœur des zones résidentielles.

Objectifs Encourager une relative densification lorsque la zone est proche de commerces et d'équipements, mais une densification « raisonnée » pour y garantir la qualité du cadre de vie.

Prescriptions Destinée à la **résidence**. Toutefois, on pourra y trouver d'autres fonctions à la condition que leur importance et leur rôle polarisateur soit strictement limités : commerces, services, bureaux, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques, ainsi que des espaces verts.

On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très 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 d'occupation du sol : recommandée de 20 logements à l'hectare et maximale de 25 logements à l'hectare.

Recommandations

- diversifier l'offre de logements : petits logements pour personnes seules ou âgées, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- diversifier les types de constructions et d'implantation, autoriser les ensembles à appartements, s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti [voir RCU] ;
- autoriser la **subdivision** de bâtiments en plusieurs logements dans la mesure où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, possibilités de parcage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ;
- encourager une certaine mixité des fonctions : tolérer les **bureaux et les services** d'importance limitée ou le petit artisanat s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains ;
- favoriser la **mitoyenneté** des constructions ;
- ne pas autoriser la construction **en intérieur d'îlot**, en particulier dans le cas des jardins en lanières étroites et allongés ;
- intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin **d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos**. ;

- **aménager les rues et places** comme lieux privilégiés d'échange et de rencontre, en y rendant une place aux piétons et aux cyclistes ;
- soigner la **qualité des espaces publics**, notamment les espaces verts, avec des plantations suffisantes choisies parmi les essences locales.
- encourager la gestion judicieuse du **patrimoine végétal privé**, privilégiant les essences locales.

1.4. Quartier villageois

Il s'agit des anciens quartiers ruraux de la commune atteints par l'urbanisation qui gardent des traces de cette ancienne fonction dans la morphologie de l'habitat, les caractéristiques de l'espace public et l'ambiance qui s'en dégage (Bourgeois Bassette, Mahiermont, Glain, Patch).

Objectifs

Maîtriser l'urbanisation de ces zones, pour conserver leurs spécificités et leur ambiance particulière.

Prescriptions

Destinée à la **résidence**. Toutefois, on pourra y trouver d'autres fonctions à la condition que leur importance soit limitée : commerces, services, bureaux, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques, ainsi que des espaces verts.

On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très 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 d'occupation du sol : 12 logements à l'hectare au maximum.

Recommandations

- **diversifier l'offre de logements** : petits logements pour personnes seules ou âgées, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- tolérer les **appartements** pour autant qu'ils s'intègrent dans des volumétries qui respectent le contexte urbanistique local [voir RCU] ; les autoriser d'autant plus volontiers à proximité des quartiers centraux ;
- préserver les caractéristiques du **patrimoine bâti** : intégration par rapport aux bâtiments voisins, préservation des caractéristiques lors de transformations ; encourager une diversité dans les implantations, sur le mode de l'habitat ancien ;
- intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin **d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos**. ;
- contrôler la **subdivision** de bâtiments en plusieurs logements afin que le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, possibilités de parage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ;
- encourager une certaine mixité des fonctions : accepter les **services** d'importance limitée (type professions libérales) ou le **petit artisanat** s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains ;
- favoriser la **mitoyenneté** des constructions, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel ;
- **aménager les rues et places** comme lieux privilégiés d'échange et de rencontre, en y rendant la priorité aux piétons et aux cyclistes car les rues sont le plus souvent réservées à la circulation locale (zones résidentielles) ;

- soigner la **qualité des espaces publics**, notamment les espaces verts, avec des plantations suffisantes choisies parmi les essences locales ;
- encourager la gestion judicieuse du **patrimoine végétal privé**, notamment à Bourgeois, privilégiant les essences locales.

1.5. Quartier résidentiel

Cette catégorie, très largement représentée dans la commune, regroupe des quartiers périphériques où la fonction principale est le logement et où la densité est relativement plus faible : on y trouve notamment les nombreux lotissements résidentiels.

Objectifs

Maîtriser l'urbanisation de ces zones, pour conserver la quiétude résidentielle de ces quartiers.

Y encourager toutefois **d'autres formes d'urbanisation** que les lotissements « 4 façades », répondant davantage aux préoccupations de qualité urbanistique et environnementale.

Prescriptions

Destinée à **la résidence**. Toutefois, on pourra localement y tolérer d'autres fonctions à la condition que leur importance soit très limitée: commerces, services, bureaux, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques, exploitations agricoles, ainsi que des espaces verts.

On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très 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 d'occupation du sol : recommandée de 7 logements à l'hectare et maximale de 9 logements à l'hectare.

Recommandations

- **diversifier l'offre de logements** : petits logements pour personnes seules, logements pour familles, pour personnes à revenus modestes ;
- tolérer **les appartements** pour autant qu'ils s'intègrent dans des volumétries qui respectent le contexte urbanistique local [voir RCU] ; les autoriser d'autant plus volontiers à proximité des quartiers centraux ;
- intégrer les ensembles bâtis par la continuité urbanistique et la qualité de l'aménagement de l'espace public, afin **d'éviter une trop grande homogénéité des constructions et la constitution de ghettos**. ;
- ne pas autoriser la **subdivision** de bâtiments en plusieurs logements afin d'éviter les nuisances de voisinage (bruits, trafic, perte d'intimité, problèmes de parcage...) ; toutefois, la subdivision pourra être tolérée sur des parcelles situées à proximité des principaux axes de circulation ;
- encourager une certaine mixité des fonctions : accepter **les services** d'importance limitée (type professions libérales) ou **le petit artisanat** s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains ;
- accepter la **mitoyenneté** des constructions, pour encourager d'autres formes d'urbanisation que les « 4 façades », répondant davantage aux préoccupations de qualité urbanistique et environnementale ;
- encourager **des petits ensembles localement plus denses**, organisés autour d'un espace public, qui peuvent constituer de petits lieux de rencontre et de

référence dans les quartiers afin de structurer davantage le territoire. Ces lieux de référence pourront accueillir du mobilier public (bancs, jeux, petites infrastructures sportives extérieures...) [voir également 1.8. lieux de référence] ;

- ne pas autoriser les **voiries en cul-de-sac** qui ne se prolongent pas au moins par un cheminement piéton ;
- ne pas autoriser l'urbanisation en **lot de fond** (perte d'intimité, pas de lien avec l'espace-rue, coûts supplémentaires d'équipements...) ; toutefois, si la superficie initiale de la parcelle le permet, un lot de fond pourrait être admis à titre exceptionnel à la condition qu'il soit d'au moins de 20 ares ;
- **aménager les rues et places** comme lieux privilégiés d'échange et de rencontre, en y rendant la priorité aux piétons et aux cyclistes ;
- assurer une plus grande lisibilité du réseau par une **bonne hiérarchisation** des voiries ;
- soigner la **qualité des espaces publics**, notamment les espaces verts, avec des plantations suffisantes choisies parmi les essences locales ;
- encourager la gestion judicieuse du **patrimoine végétal privé et public**, privilégiant les essences locales ; préserver le caractère boisé des lotissements qui se sont développés sous couvert forestier (Beau Site, Bois Marie Monseu, Bois du Dripont, Bois de la Vieille Taille...) ;
- préserver les **ouvertures paysagères**.

1.6. Quartier du Lac de Genval

Situé entre le chemin de fer et le Lac de Genval, ce quartier aux caractéristiques spécifiques justifie des recommandations particulières.

Objectifs

Maîtriser l'urbanisation dans ce quartier spécifique afin d'y préserver l'ambiance particulière liée à la taille des parcelles et au couvert boisé, au style architectural, au relief, à la fonction touristique.

Orienter et encourager la **vocation touristique** de cette zone (tourisme d'affaire, tourisme d'un jour...).

Prescriptions

Destinée à la **résidence et aux équipements touristiques (y compris Horeca)**. Toutefois, on pourra localement y tolérer d'autres fonctions à la condition que leur importance soit très limitée : commerces, services, bureaux, établissements socioculturels, équipements de service public, ainsi que des espaces verts.

On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou de très 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. Sauf exception dûment justifiée, elles prendront place dans des immeubles existants.

Densité d'occupation du sol : recommandée de 7 logements à l'hectare et maximale de 10 logements à l'hectare.

Recommandations

- diversifier les types de constructions et d'implantation, autoriser **les ensembles à appartements**, s'intégrant dans le contexte urbanistique bâti et non bâti [voir RCU] ;
- **ne pas exclure l'habitat mitoyen**, car il peut permettre de préserver davantage d'espace arboré [cf. illustration ci-contre] ;
- autoriser la **subdivision** de bâtiments en plusieurs logements dans la mesure où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, possibilités de parcage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ;
- autoriser la présence de **bureaux** dans cette zone proche de la gare et où l'architecture des bâtiments existants convient mieux à cette fonction qu'à celle du logement ; leur taille sera toutefois limitée afin de ne pas compromettre la mixité des fonctions du quartier ;
- **aménager les rues et places** comme lieux privilégiés d'échange et de rencontre, en y rendant la priorité aux piétons et aux cyclistes ;
- soigner la **qualité des espaces publics**, notamment les espaces verts, avec des plantations suffisantes choisies parmi les essences locales ;
- encourager la gestion judicieuse du **patrimoine végétal privé et public**, privilégiant les essences locales ; préserver le caractère de parc arboré de la zone ;

- préserver les **ouvertures paysagères** ;
- poursuivre la **valorisation touristique** du passé historique de Genval, « ville d'eau », tout en préservant les caractéristiques paysagères et urbanistiques du quartier, la convivialité des lieux et en évitant les infrastructures à grande échelle.

1.7. Parc résidentiel

La seule zone de ce type dans la commune se trouve à Rosières : il s'agit du domaine de Beauséant.

<i>Objectifs</i>	Préserver le caractère spécifique de cette zone : couvert boisé et faible densité .
<i>Prescriptions</i>	<p>Destinée à la résidence. Toutefois, on pourra localement y tolérer d'autres fonctions à la condition que leur importance soit très limitée : équipements, artisanat, très petites entreprises.</p> <p>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.</p> <p>Densité d'occupation du sol : égale ou inférieure à 5 logements à l'hectare.</p>
<i>Recommandations</i>	<ul style="list-style-type: none"> • autoriser le mitoyen dans des projets de dimensions restreintes car il peut permettre de préserver davantage d'espace arboré [cf. illustration de la catégorie 1.6 quartier du lac de Genval] ; • autoriser la subdivision de bâtiments en plusieurs logements dans la mesure où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, possibilités de parcage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ; • encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales ; préserver le caractère arboré de la zone, veiller au maintien et à la régénération du couvert boisé par une densité suffisante d'essences forestières adéquates ; • préserver les ouvertures paysagères.

1.8. Ouverture paysagère

Il s'agit de zones de faible densité destinées à préserver des vues paysagères d'intérêt perçues depuis l'espace public. On les rencontre principalement le long de la vallée de la Lasne ou en bordure des campagnes vers Overijse. Dans une logique un peu différente, a été incluse dans cette catégorie une petite zone au sud de Rixensart dans laquelle le paysage à préserver est un bois longeant la route et que l'on ne voudrait pas voir dénaturé par une trop grande densité d'habitations.

<i>Objectifs</i>	Par une faible densité, garantir des vues vers le paysage depuis l'espace public.
<i>Prescriptions</i>	Destinée à la construction peu dense de résidences dont l'implantation permet de garantir des ouvertures paysagères suffisantes depuis l'espace public. Le nombre de constructions autorisées y sera limité et leur implantation sera contrôlée. La vocation agricole ou forestière peut être maintenue. Densité d'occupation du sol : maximale de 5 logements à l'hectare.
<i>Recommandations</i>	<ul style="list-style-type: none"> • concevoir l'implantation et le volume des constructions et des plantations de manière à garantir des ouvertures paysagères ; • réserver une zone de 30 mètres au moins non bâtie, pouvant se localiser sur plusieurs parcelles et comportant une végétation de hauteur limitée à 1 mètres [voir illustration ci-contre] ; • encourager les constructions mitoyennes, voire les tous petits immeubles à appartements, en bordure de zone pour concentrer les habitations à certains endroits et dégager les vues à d'autres ; veiller à toutefois intégrer ces constructions dans le paysage bâti et non bâti ; • ne pas autoriser la subdivision de bâtiments en plusieurs logements pour éviter les nuisances de voisinage ; • encourager la gestion judicieuse du patrimoine végétal privé et public, privilégiant les essences locales, veiller à ce que les fonds de parcelles bâties situées en zone d'espaces verts au plan de secteur garent leur caractère naturel..

La plupart de ces zones à ouvertures paysagères nécessitent des mesures particulières en matière de protection du patrimoine paysager, naturel ou bâti. On se référera aux recommandations spécifiques énoncées dans la carte de synthèse des contraintes, dans la catégorie « 9.2. Sites nécessitant des précautions patrimoniales particulières ».

1.9. Lieu de référence fonctionnel, urbanistique et/ou symbolique

Un symbole figure en surimpression sur la carte : il indique des endroits qui constituent ou pourraient constituer des lieux de référence à l'échelle des quartiers. La localisation de ces lieux est dessinée de manière indicative, s'agissant plutôt de traduire un principe.

Objectifs Structurer les **quartiers périphériques** par des placettes de quartier améliorant la convivialité et les espaces de rencontre.

Prescriptions Ces lieux sont **destinés au maintien et au renforcement de la structure spatiale**.

Recommandations

- encourager à ces endroits **des petits ensembles localement plus denses**, organisés autour d'un espace public, qui peuvent constituer de petits lieux de rencontre et de référence dans les quartiers afin de structurer davantage le territoire. Ces lieux de référence pourront accueillir du mobilier public (bancs, jeux, petites infrastructures sportives extérieures...);
- favoriser à ces endroits le **regroupement d'éventuels petits services** ou équipements à vocation locale ;
- **densifier le bâti** (mitoyenneté, petits collectifs), pour renforcer visuellement la structure urbanistique (impression de fermeture) ;
- **aménager l'espace public** pour marquer ces zones tant sur le plan formel et symbolique que fonctionnel.

2. SERVICES PUBLICS ET EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Cette catégorie est subdivisée en trois car elle peut comporter des activités diverses, générant une plus ou moins grande fréquentation de la population ou certaines contraintes de gestion et de fonctionnement. On distingue principalement les équipements qui sont régulièrement accessibles au public, les cimetières et les équipements techniques.

Objectifs

Reprendre les équipements **qui figurent comme tels au plan de secteur, en les complétant** par de nombreux autres équipements en zone d'habitat que la Commune souhaite pérenniser.

2.1. Equipement accessible au public

Prescriptions

Ces lieux sont destinés aux **activités d'utilité publique ou d'intérêt général** qui accueillent régulièrement la population.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social ou qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

Recommandations

- veiller à une bonne **intégration urbanistique et paysagère** des bâtiments et des infrastructures ; si nécessaire, prévoir des plantations en nombre suffisant ;
- veiller à ce que ces équipements soient **accessibles à pied ou à vélo** par un réseau de chemins ou de trottoirs cohérent ;
- veiller à ce qu'ils soient accessibles aux **personnes à mobilité réduite** ;
- maîtriser le **problème de stationnement** et de l'arrêt des véhicules à proximité des équipements fréquentés par le public, notamment pour assurer une sécurité des usagers en particulier des enfants.

2.2. Equipement technique

Prescriptions

Cette catégorie comporte des équipements techniques (châteaux d'eau, station d'épuration...). Les actes et travaux nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés.

Recommandations

- veiller à une bonne **intégration urbanistique et paysagère** des bâtiments et des infrastructures ; si nécessaire, prévoir des plantations en nombre suffisant ;
- contrôler les **nuisances** éventuelles que ces équipements pourraient engendrer par rapport à d'autres occupations du sol.

2.3. Cimetière

Prescriptions

Ces zones sont destinées aux cimetières existants et à leur extension éventuelle.

Recommandations

- veiller à ce que le **stationnement des véhicules** n'engendre pas de problème de sécurité, de mobilité et d'accessibilité ; au besoin, prévoir des emplacements spécifiques et suffisants ;
- veiller à l'**intégration visuelle** des cimetières, notamment à l'utilisation d'une végétation diversifiée et constituée d'essences locales ou assimilées [voir liste des essences donnée au point relatif aux espaces verts] ; veiller à une arboration suffisante des cimetières.

3. ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Objectifs Reprendre les zones économiques qui figurent comme telles au plan de secteur, identifiant des sites de grosses entreprises qui – par leur ampleur – nécessitent d'être isolées du tissu bâti.

3.1. Activité économique industrielle

Les sites d'activité industrielle sont au nombre de deux : la zone de la rue du Cerf et le vaste site occupé par Glaxo Smith Kline Biologicals à Rixensart.

Prescriptions Destinées aux **activités à caractère industriel et aux activités de stockage ou de distribution** à l'exclusion de la vente au détail, ainsi qu'aux entreprises de services qui leur sont auxiliaires.

Comportent un **périmètre ou un dispositif d'isolement** à l'intérieur de la zone.

Le **logement de l'exploitant** ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Les dépôts de **déchets inertes** ne sont pas autorisés.

Recommandations

- réaliser **une zone tampon constituée de plantations** abondantes d'arbres et d'arbustes choisies parmi les essences régionales [voir liste dans la catégorie Espaces verts] afin d'assurer un écran visuel efficace par rapport aux zones voisines ; lorsque l'espace entre les bâtiments préexistants le permet, cette zone sera d'au moins 10 mètres ;
- veiller à **l'aspect esthétique des constructions** et de **l'aménagement des abords**, tout particulièrement la qualité architecturale et l'ouverture des façades visibles depuis les espaces publics et semi-publics ;
- établir des dispositions visant à **limiter les émissions sonores et les nuisances** de toute installation située dans ces espaces d'activité économique industrielle ;
- veiller à ce que **l'accès des poids lourds** soit le moins nuisible possible pour les quartiers riverains et pour la circulation ;
- imposer, de préférence à l'intérieur du site, **une zone de parcage** suffisante en fonction du personnel ou de la clientèle potentielle, être attentif à la sécurité et à la rationalité pour les manœuvres des véhicules (clientèle et livraisons), ne pas autoriser une modification du relief du sol trop importante mais préférer le travail du terrain en plateaux successifs, utiliser pour les parkings non couverts du revêtement perméable pour la couverture des emplacements des véhicules afin

de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement ;

- disposer les aires et bâtiments de stockage et de livraison à l'arrière des bâtiments, là où ils seront peu visibles depuis les espaces publics et semi-publics.

3.2. Activité économique mixte et de service

Les sites concernés sont les pôles commerciaux de la Mazerine (Genval/La Hulpe) et du rond-point P. Hanin (Rixensart), ainsi que le site d'activités situé entre les Papeteries et le chemin de fer (Aldi...).

Prescriptions

Destinées aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

Comportent un périmètre ou un dispositif d'isolement à l'intérieur de la zone.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Recommandations

- veiller à limiter les nuisances liées à la proximité d'activités économiques et de résidences en imposant notamment une zone tampon ou un écran ;
- veiller à l'aspect esthétique des constructions et de l'aménagement des abords, tout particulièrement la qualité architecturale et l'ouverture des façades visibles depuis les espaces publics et semi-publics ; le site du rond-point P. Hanin mériterait à terme d'être restructuré, voire d'accueillir un espace mixte d'activités et de logements ;
- dans le cas d'activités accueillant du public notamment, organiser plusieurs activités voisines en « L » ou en « U » autour d'un parking commun clairement délimité par des bâtiments afin de limiter le nombre d'accès séparés, d'enseignes, de panneaux indicateurs... ;
- imposer, de préférence à l'intérieur du site, une zone de parcage suffisante en fonction de la clientèle potentielle, être attentif à la sécurité et à la rationalité pour les manœuvres des véhicules (clientèle et livraisons), ne pas autoriser une modification du relief du sol trop importante mais préférer le travail du terrain en plateaux successifs, utiliser pour les parkings non couverts du revêtement perméable pour la couverture des emplacements des véhicules afin de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- disposer les aires et bâtiments de stockage et de livraison à l'arrière des bâtiments, là où ils seront peu visibles depuis les espaces publics et semi-publics.

3.3. **Activité économique industrielle de recherche**

Le site concerné est le centre de recherche et administratif de l'entreprise Glaxo Smith Kline situé à Genval.

Prescriptions

Destinée aux **activités de recherche dans le domaine de l'industrie ou de la technologie**.

Comportent un **périmètre ou un dispositif d'isolement** à l'intérieur de la zone.

Le **logement de l'exploitant** ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Recommandations

- veiller à **limiter les nuisances** liées à la proximité d'activités économiques et de résidences en imposant notamment une zone tampon ou un écran, qui aura davantage un rôle esthétique que pour les autres zones afin d'inscrire les bâtiments dans un écrin de verdure ;
- veiller à **l'aspect esthétique des constructions** et de l'aménagement des abords, tout particulièrement la qualité architecturale et l'ouverture des façades visibles depuis les espaces publics et semi-publics ;
- imposer, de préférence à l'intérieur du site, **une zone de parcage** suffisante en fonction de la clientèle potentielle, être attentif à la sécurité et à la rationalité pour les manœuvres des véhicules (clientèle et livraisons), ne pas autoriser une modification du relief du sol trop importante mais préférer le travail du terrain en plateaux successifs, utiliser pour les parkings non couverts du revêtement perméable pour la couverture des emplacements des véhicules afin de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- disposer **les aires et bâtiments de stockage et de livraison** à l'arrière des bâtiments, là où ils seront peu visibles depuis les espaces publics et semi-publics.

4. ESPACES RURAUX

4.1. Espace agricole

L'espace agricole de RIXENSART est réduit : il s'étend essentiellement sur le plateau de Woo à Rosières de part et d'autre de l'autoroute et marginalement quelques terrains à Genval.

Objectifs Préserver les derniers espaces agricoles, privilégier l'activité agricole tout en préservant aussi l'environnement et le paysage.

Prescriptions Destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle doit également participer au développement du réseau écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Les refuges 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.

Recommandations

- encourager le maintien d'une agriculture de taille familiale, s'intégrant dans l'environnement et offrant des services de proximité ;
- veiller à l'intégration paysagère des bâtiments et des infrastructures ;
- veiller à ce que les espaces agricoles participent aussi au développement de la biodiversité, notamment par le maintien et la plantation de haies vives ou de bosquets interstitiels ; encourager les mesures agri-environnementales visant notamment à la création de haies vives, de bandes enherbées pour limiter le ruissellement, de tournières de conservation en bord de champs ou le long des cours d'eau... ;
- veiller à la protection de sites d'intérêt écologique présents en zone agricole du plan de secteur, tout particulièrement d'anciennes sablières (Terfosse...) qui présentent un intérêt naturel et scientifique ;
- veiller à réduire les nuisances de l'activité agricole par rapport aux riverains.

4.2. Espace forestier

L'espace forestier de RIXENSART se limite essentiellement au Bois de Rixensart et à quelques bosquets dans la vallée de la Lasne, notamment à Beuséant.

Objectifs Un patrimoine dont il faut assurer le contrôle, l'entretien et la régénération tout en veillant à y enrichir la biodiversité.

Prescriptions Destiné à la **sylviculture** et à la **conservation de l'équilibre écologique**. Elle contribue au maintien ou à la formation du **paysage**.

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.

Recommandations

- veiller au maintien du **rôle paysager** de la forêt [Voir également la Zone de protection du paysage] ;
- gérer les massifs boisés de manière à **assurer leur renouvellement à long terme**, rajeunir la structure d'âge par une exploitation sylvicole bien pensée et soucieuse du respect de l'environnement ;
- préserver le **rôle écologique** des bois et des bosquets encore présents à RIXENSART, qui constituent des relais précieux pour la biodiversité dans un espace fortement urbanisé ;
- veiller à la protection de **sites d'intérêt écologique** présents en zone forestière du plan de secteur, tout particulièrement d'anciennes sablières (Rosières...) qui présentent un intérêt naturel et scientifique.

4.3. Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux zones reprises comme telles par le plan de secteur ou qui figurent comme telles dans un PCA (vallée de la Lasne, Carpu, ruisseau du château, parc communal, vallon de la Kwakenbienne à Rosières...), ainsi que d'autres espaces qui devront être aménagés ou maintenus en fonction de leur intérêt écologique ou paysager (vallon entre la rue de Bruyère et le Home Béthanie...), parcelles peu adéquates pour la construction (lots de fond, zones humides...), voire espaces stratégiques pour la création ou la protection d'espaces publics.

Objectifs Protection du patrimoine naturel et du paysage, amélioration de la biodiversité et du réseau écologique, transitions entre espaces, talus et zones tampons, rôle didactique, espaces de promenade et de détente...

Prescriptions

Destinée au maintien, à la protection et à la régénération du **milieu naturel**. Elle contribue à la formation du **paysage** ou constitue une **transition végétale** adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles. Elle peut aussi être accessible au public et jouer un **rôle social**. Si elles peuvent être maintenues en prairies, elles ne peuvent accueillir d'activités économiques (horticulture, pépinière...).

Recommandations générales

- se référer aux **recommandations émises par le PCDN** ;
- veiller à ce que les fonds de jardins situés en zone d'espaces verts au plan de secteur **gardent leur caractère naturel**.
- pour la réalisation de haies, de bandes boisées ou de bosquets, veiller à ce que la végétation présente ou à renforcer dans les zones vertes soit choisie en priorité **parmi les essences régionales** [cf. encart ci-contre] afin de renforcer le maillage écologique de la commune et d'y enrichir la biodiversité ;
- dans les espaces verts de la **vallée de la Lasne**, interdire tout travail de modification du relief du sol ;
- les espaces verts situés près des quartiers densément bâtis pourront faire l'objet d'actes et travaux et accueillir du mobilier public destinés au renforcement de leur **rôle social** afin qu'ils soient aménagés en espaces verts publics ;
- intégrer des espaces verts **dans les zones à urbaniser**, bien localisés et bien accessibles, qui joueront à la fois un rôle social et paysager.

Recommandations spécifiques

La carte des orientations territoriales mentionne plusieurs types d'espaces verts :

- **Espaces d'intérêt scientifique** (avec lettre R surimposée).
Réserves naturelles destinées au maintien, à la protection et à la régénération de milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose, qu'il s'agisse d'espèces des milieux terrestres ou aquatiques. Dans cette zone ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de ces milieux ou espèces.
Prévoir des cheminements pour la promenade permettant d'appréhender ces zones sans y porter atteinte.
- **Bois communal** (avec lettre P surimposée)
Espace destiné aux espaces verts entretenus à la fois dans un souci de protection paysagère et de préservation du caractère naturel et boisé. N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou au maintien du biotope, ainsi qu'au renforcement de leur rôle social, pour autant qu'ils ne nuisent pas à leur intégrité.
- **Espace vert à vocation sociale** (avec lettre S surimposée)
Espaces destinés au public afin de remplir un rôle social. Ils peuvent accueillir des infrastructures légères (bancs, poubelles, jeux, constructions de taille limitée...) à vocation collective. Ils correspondent à des zones assez vastes (Charmettes...) ou à des petits espaces de quartier. Il s'agira aussi d'en réaliser dans les nouveaux quartiers.
Les aménagements doivent être simples et solides, utilisant de préférence des matériaux naturels et des déclivités du terrain (buttes...).
- **Espace d'isolement**
Espaces verts servant de tampon afin de constituer une transition entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un bon aménagement des lieux ou une bonne intégration

urbanistique (espaces industriels...).

Si possible, utiliser cette zone en tant qu'espace public (par ex. le long du chemin de fer).

Assurer une végétation adéquate et suffisante pour qu'elle remplisse son rôle d'intégration, choisie parmi les essences régionales.

- **Talus et accotements** (ilots directionnels et autres espaces interstitiels)
Destinés à encourager une meilleure intégration des infrastructures (routes, voies ferrées...), à protéger les talus et les chemins creux. Leur rôle est donc essentiellement visuel.
Assurer une végétation adéquate et suffisante, adaptée à la pente du terrain, choisie parmi les essences régionales.
- **Zones dont l'affectation sera modifiée en espace vert par PCAD**
Certaines zones du plan de secteur seront modifiées en espace vert par le biais de PCA dérogatoires ; elles sont reprises spécifiquement sur la carte pour information.

5. AUTRES ESPACES

5.1. Rivières et plans d'eau

La carte des orientations territoriales reprend les rivières ainsi que de nombreux plans d'eau.

Recommandations

- Se référer aux engagements pris dans le cadre du **contrat de rivière** ;
- veiller au maintien et à la réhabilitation des berges, des plans d'eau et des zones humides qui présentent un **caractère écologique intéressant** ou pourraient potentiellement le présenter ;
- veiller à l'**entretien** des cours d'eau dans le respect de leurs qualités écologiques ;
- éviter tout aménagement ou toute construction qui entraverait le **bon écoulement** des cours d'eau.

5.2. ZACC du plan de secteur

La carte des orientations territoriales reprend le contour des zones d'aménagement communal concerté telles qu'elles figurent au plan de secteur.

II. CARTE DE SYNTHÈSE DES CONTRAINTES A L'URBANISATION

Le texte qui suit commente la légende de la carte de Synthèse des contraintes à l'urbanisation, qui complète les orientations territoriales : **cette carte reprend les principaux éléments à prendre en considération lors de l'examen des permis d'urbanisme et de lotir.** Afin de faciliter la gestion au quotidien des demandes d'autorisation, cette seconde carte a été dressée en reprenant les principaux éléments repérés essentiellement dans les zones constructibles du plan de secteur, afin **d'attirer l'attention sur des contraintes ou des parcelles stratégiques.** Elle constitue en fait une **traduction des principaux critères de bon aménagement des lieux** requis dans l'application du schéma de structure.

Pour le relevé systématique des contraintes et potentialités dans la commune, on se référera aux plans-facettes réalisés dans la première phase de l'analyse. Pour des raisons pratiques, toutes ces indications ne pouvaient pas être reportées sur ce plan.

6. CONTRAINTES PHYSIQUES OU TECHNIQUES

6.1. Terrains de forte pente

La carte de synthèse prend en compte les zones de fortes pentes (déclivité supérieure à 20%). La construction sur de tels terrains est à éviter lorsque la pente est très forte, tant pour des raisons techniques (risques d'éboulements, érosion, infiltrations et humidité, sécurité...) que d'intégration urbanistique et d'organisation de l'accès aux habitations. De plus, les fortes pentes sont souvent boisées, ce qui accentue encore l'impact de leur urbanisation dans le paysage. Il s'agit d'examiner les projets au cas par cas.

Recommandations

- **déconseiller la construction** sur les pentes trop fortes ;
- **exiger du demandeur les garanties techniques** par rapport à la stabilité et aux nuisances éventuelles pour les propriétés riveraines (écoulements...), le mettre en garde des surcoûts potentiels du projet ;
- lorsque des terrains en forte pente sont **situés dans des ZACC ou des groupes de parcelles non encore construites**, prendre cet élément en considération lors de la conception d'ensemble du projet pour intégrer les constructions, les routes et les espaces verts dans les lignes du paysage.

6.2. Principaux talus et chemins creux

L'urbanisation de terrains situés le long de talus doit être examinée plus particulièrement car les modifications du relief du sol qu'elle implique peuvent s'avérer problématiques sur le plan paysager comme du point de vue stabilité.

Recommandations

- implanter les **constructions un peu en retrait** ;
- prévoir **des accès communs** à plusieurs habitations pour éviter une succession de tranchées dans le talus ;
- préserver le **caractère boisé** de certains talus, le renforcer le cas échéant, en choisissant des essences bien adaptées, parmi les variétés régionales.

6.3. Zone d'aléa inondation

Les terrains humides et inondables sont à déconseiller à la construction pour plusieurs raisons. Ils constituent des terrains de faible qualité portante et fortement compressibles, qui nécessiteraient des travaux d'assèchement et de drainage. Les eaux contenues dans ces sols sont également susceptibles d'altérer la construction par leur agressivité chimique.

Ces terrains déjà saturés en eau peuvent être soumis à des inondations par temps de fortes pluies. Les constructions en zone inondable sont exposées à des risques de dommages, tandis que l'assèchement de zones humides réduit les sites indispensables à la rétention des eaux en amont du bassin versant et à l'expansion naturelle des crues.

Par ailleurs, une zone humide est souvent un milieu riche sur le plan de la biodiversité, qu'il convient de maintenir pour préserver le patrimoine naturel et le maillage écologique.

L'aléa inondation par débordement de cours d'eau a été identifié par la Région wallonne pour l'entièreté de son territoire. Les cartes de l'aléa inondation ont fait l'objet d'une approbation en mars 2007. Elles présentent trois niveaux d'aléa selon leur intensité et leur récurrence. A ce jour, il n'existe pas encore de prescriptions officielles liées à ces zones ; toutefois, des recommandations peuvent être énoncées.

Même dans les zones de faible aléa, une grande prudence et des investigations plus poussées - notamment par le biais d'études d'incidences - seront nécessaires comme le démontrent les événements de 2009 dans la vallée de la Lasne.

Recommandations

- **interdire toute construction** dans les zones où l'aléa est le plus élevé ;
- **interdire toute réalisation de caves** dans les zones d'aléa, voire à proximité immédiate, pour les habitations individuelles ; exiger pour les ensembles collectifs (Papeteries) ou les immeubles de bureaux ou d'activité économique (GSK) des précautions techniques (cuvelage) ;
- **informer les demandeurs des éventuels risques** de construire sur les parcelles concernées : mauvaise portance du sol, travaux de drainage nécessaires, risques de dommages d'inondations... ; au besoin, exiger **des études techniques complémentaires et la construction sur radier** ;
- en fonction de l'endroit et du type d'aléa, **surélever le premier plancher**

habitable ou fonctionnel des constructions à réaliser dans ces zones ou à proximité pour éviter les écoulements à l'intérieur des bâtiments, préconiser l'utilisation de **matériaux de construction peu sensibles à l'humidité**, éviter de placer les **installations techniques sensibles à l'eau** trop bas ou dans les caves des bâtiments, interdire les **dépôts de matériaux** dans les bâtiments et aux abords, qui pourraient occasionner des pollutions au contact de l'eau, prendre les mesures adéquates pour éviter l'épanchement du contenu des **cuves à mazout** (étanchéité complète, fixation, surélévation...).

6.4. Principaux remblais et ancienne sablière

Des problèmes de stabilité peuvent être causés par la présence de terrains remaniés (remblais, ancienne carrière...). Lors de la construction sur un remblai récent, des tassements importants peuvent se produire s'y on n'y prend garde. Par ailleurs, les remblais peuvent avoir été réalisés par des matériaux hétérogènes rendant le sol instable physiquement, voire chimiquement, et à plus long terme.

Recommandations

- **informer les demandeurs** de la probable mauvaise qualité du terrain sous-jacent ;
- exiger si nécessaire **des études techniques complémentaires**.

6.5. Conduite technique souterraine

Les conduites techniques présentes en sous-sol à faible profondeur sont souvent méconnues et risquent d'être endommagées lors de travaux, de provoquer des pollutions voire des accidents graves. A RIXENSART, il s'agit d'une conduite de l'OTAN, de conduite Fluxys et de câbles électriques de haute tension (36 kV).

Ces diverses conduites figurent à **titre indicatif** sur la carte de synthèse des contraintes. Les tracés reflètent la situation existante au moment de la réalisation du SSC et **ne tiennent donc pas compte des modifications ultérieures de ces réseaux, susceptibles d'être modifiés et/ou étendus en permanence**.

Recommandations

- **contacter les gestionnaires** pour tous travaux réalisés à proximité immédiate de ces conduites et vérifier la configuration exacte des réseaux au moment de la demande ;
- **informer les demandeurs** de la présence de ces conduites et des démarches à entreprendre auprès des gestionnaires.

6.6. Captages et zones de prévention

La Région wallonne établit des zones de protection autour des captages : ces zones sont obligatoires pour les prises d'eau à des fins de consommation alimentaire. La carte reprend toutefois une zone théorique de protection autour de tous les captages connus de la commune.

Ces zones sont soumises à une réglementation particulière afin de préserver les eaux souterraines de toutes sources de pollutions⁸.

Les zones I (prise d'eau) et IIa (prévention rapprochée) sont soumises à une réglementation stricte. Les zones concernées sont généralement propriété de l'exploitant.

La zone IIb ou *de prévention éloignée* est établie selon un temps de transfert de pollution de 50 jours ou à défaut, correspond à une zone théorique de rayon déterminé en fonction du type de substrat géologique. La circulation y est autorisée mais toute activité y est réglementée. Sont notamment interdits les puits perdants, les nouveaux cimetières, les nouveaux campings, les parkings de plus de 20 véhicules, les circuits ou terrains utilisés de manière permanente ou non permanentes. Des mesures spécifiques doivent être prises pour garantir l'étanchéité des citernes, des conduites, des dépôts (déchets, effluents, engrais, pesticides, produits d'ensilage, enclos couverts pour animaux tels qu'étables ou chenils...).

Enfin, une zone III ou *de surveillance* délimite l'ensemble du bassin hydrogéologique d'alimentation du captage. Les activités à risque y seront réglementées.

6.7. Quartier d'accessibilité problématique

Certains quartiers font l'objet d'un sigle spécifique indiquant une difficulté d'accessibilité. Il s'agit de sites qui, en raison de l'étroitesse ou de l'état des voiries, de la déclivité, de la configuration des lieux et/ou de l'éloignement par rapport aux centres présentent une certaine difficulté pour l'urbanisation.

Recommandations

- dans ces quartiers, **limiter la densité d'urbanisation** afin d'éviter un accroissement de circulation dans des rues souvent trop étroites et pentues ;
- le cas échéant, **conditionner l'urbanisation** au réaménagement, à l'élargissement ou à la création de voiries.

7. CONTRAINTES NATURELLES

7.1. Sites « NATURA 2000 »

Les sites proposés comme étant d'intérêt communautaire par la Région wallonne sont répertoriés sur le plan des contraintes à l'urbanisation puisqu'ils bénéficieront vraisemblablement d'un statut de protection spécial. Ces zones seront en effet soumises à un plan de gestion active visant à établir ou à rétablir dans un état de conservation favorable les types d'habitats naturels et les espèces pour lesquels le site a été désigné.

Dans ces zones, les permis sont octroyés par le fonctionnaire délégué (décret du 8 mai 2008, modifiant l'art. 127 du CWATUP).

⁸ Code de l'eau, titre VII Protection de l'eau, Chapitre II Protection des eaux souterraines et des eaux utilisées pour le captage d'eau potabilisable.

Recommandations

- dans les sites, il s'agit **d'éviter tous les actes et travaux qui nuiraient à l'objectif de protection** poursuivi ;
- dans un périmètre proche, soit **une zone de 100 mètres au-delà des limites du site**, la Commune pourra proposer au fonctionnaire délégué que les actes et travaux soient soumis à étude d'incidence afin de mesurer leur impact sur le site à protéger.

7.2. Autres statuts de protection

Outre les sites « Natura 2000 », d'autres sites, parfois hors de celles-ci, bénéficient aussi d'un statut de protection : ce sont des réserves naturelles, ainsi qu'une zone de protection spéciale dans la vallée de la Lasne. Pour plus de précisions à ce sujet, on pourra se référer au diagnostic de la situation existante.

Recommandations

- dans les sites, il s'agit **d'éviter tous les actes et travaux qui nuiraient à l'objectif de protection** poursuivi.

7.3. Autres zones d'intérêt écologique

A côté des sites d'intérêt communautaire, la Commune jouit d'un patrimoine écologique local qu'il est souhaitable de préserver ou de retrouver, tant dans un but écologique que pédagogique et ce, d'autant plus que le territoire est fortement urbanisé. Ces zones s'étendent principalement aux petits milieux intéressants (milieux humides, bois...) répertoriés comme faisant partie du réseau écologique potentiel.

Ces éléments sont souvent localisés en zones urbanisables du plan de secteur et des mesures devraient être prises afin de pouvoir au moins les conserver partiellement.

Recommandations

- dans les sites, il s'agit **d'éviter tous les actes et travaux qui nuiraient à l'objectif de protection** poursuivi.
- veiller au **maintien de ces couloirs** lors de l'urbanisation des terrains proches, aménagés de manière la plus naturelle qui soit, avec une végétation constituée d'essences régionales bien adaptées au milieu, indiquer au besoin des charges d'urbanisme pour les propriétaires ;

8. CONTRAINTES PATRIMONIALES ET HISTORIQUES

8.1. Intérêt archéologique

Les principaux sites d'intérêt potentiel au niveau archéologique sont reportés sur le plan des contraintes à l'urbanisation, en fonction des informations disponibles actuellement à la Région wallonne [Cf. Diagnostic de la situation existante]. Rappelons que, si certains sites sont connus avec précision, d'autres constituent seulement des zones de fouilles potentielles, dont la localisation doit bénéficier d'une certaine confidentialité.

Lorsque de nouvelles zones seront découvertes dans la commune, elles seront ajoutées au fur et à mesure aux zones déjà reprises sur la carte.

Recommandations

- lors de toute demande de permis, **prendre avis auprès de la Division des Fouilles** pour savoir s'il est nécessaire de prévoir un délai pour l'organisation de fouilles sur le terrain, voire de prendre des mesures conservatoires ;
- **prévenir le demandeur** qu'en raison de l'intérêt archéologique potentiel, le chantier pourra être interrompu le temps nécessaire aux fouilles.

8.2. Protection du paysage

La protection du paysage est un des enjeux majeurs pour l'aménagement du territoire de la commune. Les zones de protection du paysage reprennent les zones d'intérêt paysager qui figuraient au plan de secteur en les complétant par celles qui ont été mises en évidence dans la phase de diagnostic.

Les zones de protection du paysage se surimposent à la zone agricole, à la zone forestière, à la zone d'espace vert, à la zone forestière et aux zones d'habitat du plan de secteur. Selon le cas, les recommandations sont de nature quelque peu différente.

Recommandations générales

- les dispositions relatives au **comblement** (art. 112 du CWATUP) **ne devraient pas s'appliquer** en zone de protection du paysage ;
- ne pas autoriser l'implantation **d'infrastructures techniques** trop visibles dans les zones sensibles du point de vue paysager telles que les antennes GSM ;

Recommandations en zone agricole

- **éviter les modifications de végétation trop visibles** dans le paysage : abattage d'arbres isolés jugés remarquables, d'alignements d'arbres, arrachage de haies jugées remarquables, suppression de talus arborés, de chemins creux ou bosquets... ;
- être attentifs aux **modifications du relief du sol** (remblais...), interdire le **comblement des vallées** ;
- **localiser bâtiments agricoles et infrastructures avec discernement** : éviter les implantations en ligne de crête, intégrer les constructions en imposant une **végétation variée** constituée d'essences régionales ou assimilées [cf. liste des essences donnée pour les espaces verts] (haies vives mélangées).

Recommandations en zone forestière

- éviter l'**abattage de massifs entiers par coupes à blanc**, gérer les coupes par phasage, avec maintien de lisières boisées constituées d'essences régionales et replantation qui permette la reconstitution de la couverture boisée.

Recommandations en zone d'espace vert

- **contrôler strictement les modifications de végétation trop visibles** dans le paysage : l'abattage d'arbres isolés jugés remarquables, d'alignements d'arbres, l'arrachage de haies jugées remarquables, la suppression de talus arborés, de chemins creux ou bosquets... ;
- pour les bois situés en espace vert, l'impératif paysager et écologique passe en premier plan : **interdire les coupes à blanc** et n'autoriser les coupes sur des surfaces limitées, par phases et avec maintien de lisières constituées d'essences régionales, avec replantation qui permette la reconstitution de la couverture boisée ;
- n'autoriser **remblais et mouvements de terre** que s'ils se justifient dans le cadre de la destination de la zone, interdire le **comblement des vallées**.

Recommandations en zone d'habitat

- être particulièrement attentif aux aspects paysagers pour la **bonne intégration des bâtiments** : teinte des matériaux et volumes rendant le bâtiment peu visible ou en harmonie avec le bâti traditionnel existant, utilisation d'une végétation variée, constituée d'essences régionales ou assimilées [cf. liste des essences donnée pour les espaces verts].

8.3. Points de vue

La carte des contraintes à l'urbanisation reprend non seulement les zones intéressantes du point de vue paysager, mais aussi les lieux depuis lesquels ces paysages peuvent être appréciés. Il s'agit dès lors de préserver ces points de vue perceptibles depuis l'espace public.

Recommandations

- **préserver des perspectives visuelles** depuis les points de vue, en évitant d'autoriser des constructions trop proches de ces points ou itinéraires (habitations, bâtiments agricoles...) ou des plantations qui constitueraient des obstacles et masqueraient le paysage ;
- maintenir tout particulièrement l'état qualitatif du paysage **dans l'enveloppe visuelle des points de vue remarquables** (éviter des bâtiments agricoles ou des infrastructures techniques...).

8.4. Biens immobiliers classés

La carte des contraintes à l'urbanisation reprend les biens immobiliers classés, monuments et sites d'intérêt qui bénéficient dès à présent d'un statut juridique de protection.

Recommandations

- veiller à l'**intégration urbanistique** de toute demande située à proximité de ces monuments ou sites ;
- solliciter le cas échéant l'avis de la Commission des monuments et sites.

8.5. Eléments d'intérêt patrimonial

Sont repris dans cette catégorie des éléments du patrimoine bâti qui méritent protection. On reprend les bâtiments signalés par l'Inventaire du Patrimoine monumental de Belgique (bâtiments significatifs, groupes de quelques maisons...). Quant aux ensembles architecturaux, ils sont repris dans la catégorie qui suit.

Recommandations

- être très vigilant par rapport **aux demandes de transformations touchant directement ces bâtiments** afin de préserver leur qualité urbanistique et architecturale, ainsi que la « lecture originelle » des fonctions du bâtiment (par exemple, le maintien du positionnement et des dimensions des baies d'anciennes étables ou granges) : cela n'exclut pas de nouvelles interventions sur le bâtiment mais elles doivent pouvoir être distinguées tout en étant intégrées ;
- être très attentif aussi **aux demandes concernant des nouvelles constructions ou des transformations localisées à proximité** de ces éléments d'intérêt patrimonial ou dans le champ de vision de ceux-ci.

8.6. Ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et urbanistique

Dans le même ordre d'idées que la catégorie précédente, certains hameaux ou cœur de villages constituent, par une juxtaposition de bâtiments traditionnels de qualité, voire un aménagement particulier de l'espace public, des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et urbanistique.

Recommandations

- examiner attentivement **les demandes concernant des nouvelles constructions ou des transformations** dans ces ensembles ou à proximité immédiate, même si par ailleurs, le RCU est bien respecté, afin de préserver l'harmonie générale de l'ensemble (implantation, volumes, teintes...) ;
- contrôler l'abattage d'arbres et de haies dans ces ensembles ou à proximité immédiate ;
- soigner **l'aménagement de l'espace public** dans ces zones, ou du moins, préserver son aspect villageois.

9. AUTRES CONTRAINTES

9.1. *Zones nécessitant un plan d'ensemble et terrains associés à la réflexion*

Le périmètre des zones pour lesquelles un plan d'ensemble est jugé nécessaire figure également sur la carte de synthèse des contraintes à l'urbanisation. Ils sont indiqués afin d'attirer l'attention lors de l'examen de toute demande de permis et de renvoyer au chapitre des Mesures d'aménagement pour le contenu détaillé.

Les périmètres englobent notamment les deux sites des gares de Rixensart et de Genval-Maubroux, ainsi que le site des Papeteries, où une réflexion est menée dans le cadre de PCA. Ils concernent aussi les ZACC non encore urbanisées ou des groupes de parcelles non encore urbanisés, ainsi que le carrefour du rond-point Paul Hanin qui mériterait d'être restructuré.

9.2. *Sites nécessitant des précautions patrimoniales particulières.*

Certains sites repris en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au plan de secteur sont particulièrement sensibles car toute urbanisation y aurait un impact certain sur la préservation du patrimoine, tant paysager que naturel ou bâti. Pour chacun de ces sites, on se référera aux recommandations spécifiques énoncées ci-dessous. La numérotation renvoie à un sigle figurant sur la carte de synthèse des contraintes.

A. **Champ de Woo (Rosières)**

Le site du Champ de Woo concerne les terrains non bâtis repris en zone urbanisable au plan de secteur de part et d'autre de la Ferme de Woo. Leur urbanisation est particulièrement délicate en raison de la présence de la ferme, qui constitue un élément remarquable du patrimoine bâti de la commune et d'autre part en raison de la position de ce site en bordure de village, sur un plateau relativement dégagé. L'urbanisation de ce site devra soit s'intégrer par une extension de la ferme elle-même, soit ménager une zone de recul suffisante par rapport à celle-ci pour ne pas en perturber la lecture visuelle. De même, la végétation participera à l'intégration et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural. Les ouvertures paysagères vers les campagnes proches seront maintenues.

B. **Rue du Bois du Bosquet (Rosières)**

Le site de la rue du Bois du Bosquet vise quelques terrains non bâtis situés le long de la rue Bois du Bosquet, entre la rue de la Sapinière et le chemin de la Carrière. Les ouvertures paysagères depuis l'espace public doivent y être maintenues, soit depuis la rue, soit – comme cela a été aménagé par le sentier de Woo – en imposant une servitude publique entre les campagnes et la zone urbanisée.

C. **Rue de la Ferme du Plagniau (Rosières)**

Le site de la rue de la Ferme du Plagniau désigne les parcelles qui figurent en habitat au plan de secteur, de part et d'autre des terrains de football, jusqu'au ruisseau du Flétry. L'urbanisation de ce site est particulièrement délicate, tant du point de vue paysager, qu'environnemental et patrimonial. Il se situe en bordure de la vallée de la Lasne et de la zone Natura 2000. Ces terrains sont entièrement repris dans un site classé ; leur urbanisation nécessiterait dès lors la concertation avec la Commission des Monuments et Sites. En outre, une partie du site figure en zone d'aléa inondation sur les cartes éditées par la Région wallonne.

Il s'agira de préserver les ouvertures paysagères, de limiter la densité et l'occupation au sol, ainsi que les surfaces imperméabilisées, de concentrer les zones bâties, de rapprocher au maximum les surfaces imperméabilisées et bâties de la route, d'éviter les constructions dans les zones inondables, d'encourager

une architecture cohérente entre les différentes parcelles. On imposera une végétation d'essences régionales et on en limitera la hauteur et l'impact. Il faudra également être vigilant par rapport aux vues perçues depuis les cheminements parcourant la vallée vers cette zone. Les prescriptions concernant l'aménagement des cours et jardins situés en bordure de la zone Natura 2000 devront veiller à en préserver le caractère naturel et à s'harmoniser avec celle-ci ; les piscines n'y seront pas autorisées sauf si elles sont aménagées comme plans d'eau à caractère naturel. De plus, si des jardins sont situés en zone verte, une attention particulière sera apportée au respect de la réglementation concernant les actes et travaux autorisés dans ces zones. Toutes les précautions seront prises de manière à assurer l'égouttage des eaux usées dans ce site particulièrement sensible.

D. Zone d'habitat du Plagniau (Rosières)

Le site de la zone d'habitat du Plagniau concerne toute la zone d'habitat du plan de secteur située au-delà du ruisseau du Flétry. Elle est déjà en partie bâtie, mais toute construction supplémentaire dans ce quartier doit être strictement contrôlée. Le site présente en effet un intérêt paysager. Il se situe en bordure de la vallée de la Lasne et de la zone Natura 2000. Il est également en partie repris dans un site classé et une concertation avec la Commission des Monuments et Sites est indispensable. Par ailleurs, ce quartier est isolé et éloigné des centres de villages ; son accessibilité est difficile. On note encore la présence d'une conduite de l'OTAN à travers le site.

Il s'agira de préserver les ouvertures paysagères, de veiller à limiter la densité et l'occupation du sol, de rapprocher au maximum les surfaces imperméabilisées et bâties de la route, et d'imposer une végétation d'essences régionales. Les prescriptions concernant l'aménagement des cours et jardins situés en bordure de la zone Natura 2000 devront veiller à en préserver le caractère naturel et à s'harmoniser avec celle-ci. De plus, si des jardins sont situés en zone verte, une attention particulière sera apportée au respect de la réglementation concernant les actes et travaux autorisés dans ces zones. Les chemins creux et talus seront préservés et leur caractère arboré sera maintenu. Toutes les précautions seront prises de manière à assurer l'égouttage des eaux usées dans ce site particulièrement sensible.

E. Versant de la Lasne (Genval)

Le site du versant nord-ouest de la Lasne, à hauteur de la rue des Combattants, est à préserver car il participe à la qualité du paysage de la vallée dans son ensemble. Une urbanisation de ces parcelles s'avère relativement problématique, tant pour la question du paysage que celle de l'accessibilité, le site étant en seconde zone par rapport à la rue des Combattants et la pente relativement importante. Il est indispensable d'y limiter la densité et d'y maintenir une végétation suffisante pour garantir le caractère végétal du sommet du versant. Les essences régionales sont à imposer. L'urbanisation de cette zone pourra être contrainte globalement par le biais du PCAD de la Manteline, en cours de réalisation.

F. Rue du Réservoir (Rixensart)

Le site de la rue de Réservoir constitue la limite sud de l'extension urbanistique de Rixensart où l'on note encore la présence de quelques terrains non construits. Des vues vers les paysages sont à maintenir depuis la rue du Réservoir. Les fonds de jardin doivent également être aménagés avec soin afin de garantir la qualité des vues depuis Lasne vers Rixensart. Dans ce quartier, priorité doit être donnée au remplissage des îlots (notamment le site du Champ du Bourgeois en cours d'urbanisation).