

**SCHEMA D'ORIENTATION LOCAL  
ZACC « CHAMPS ELYSEES - BON SECOURS »  
AVANT - PROJET**

Tome 2 – Schéma d’Orientation Local



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communal du .....  
adoptant l'avant-projet de SOL

Le Directeur Général

Le Bourgmestre

Auteur de projet agréé – Type 2  
PERLOT Nicolas

Atelier d'Architecture DR(EA)<sup>2</sup>M srl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles  
071 84 02 99 - info@drea2m.be - www.drea2m.be

**DR(EA)<sup>2</sup>M**



**TABLE DES MATIERES**

<b>PARTIE I - INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
I.1     Initiateur de la demande	7
I.2     Opérateur technique / Auteur de projet	7
I.3     Liste des Schémas d'Orientation Locaux et Guide Communal à élaborer, à réviser ou à abroger	8
<b>PARTIE II - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE &amp; D'URBANISME</b>	<b>9</b>
Introduction	10
I.4     Objectifs d'aménagement globaux	11
I.4.1   OG1 – Développer l'urbanisation et l'attractivité du territoire de la frange de la « centralité urbaine de pôle »	11
I.4.2   OG2 – Permettre la mise en œuvre d'un nouveau quartier résidentiel complétant l'offre de services et d'activités avoisinantes et assurant la mixité fonctionnelle proche du centre	13
I.5     Urbanisme	14
I.5.1   U1 – Optimiser l'accessibilité à un logement diversifié, garant d'une urbanisation adaptée au contexte bâti et non bâti existant et correspondant aux orientations du SDT	14
I.5.2   U2 – Rationaliser et maîtriser l'urbanisation au sein du périmètre	15
I.6     Espaces publics	16
I.6.1   EP1 – Structurer l'urbanisation autour d'une trame d'espaces publics multifonctionnels hiérarchisés et interconnectés au sein du périmètre	16
I.7     Mobilité et accessibilité	17
I.7.1   MA1 – Disuader la circulation « de transit » au sein du nouveau quartier et de l'urbanisation environnante existante	17
I.7.2   MA1 - Créer un réseau de voiries hiérarchisé, sécurisé et respectueux du réseau viaire existant	18
I.7.3   MA3 - Assurer une offre en stationnement en adéquation avec les besoins et les fonctions du quartier	19
I.7.4   MA4 - Assurer la création d'un maillage doux permettant de connecter efficacement le quartier aux pôles d'intérêt et équipement extérieurs	21
I.8     Paysage, Espaces verts & Biodiversité	22
I.8.1   BIO1 - Aménager en lien avec l'espace public structurant un espace vert / corridor écologique à haute valeur paysagère et environnementale	22
I.8.2   BIO2 - Végétaliser le quartier en aménageant des espaces privatifs et publics qui participent au développement du maillage écologique local et de la faune et de la flore locale	23
I.8.3   BIO3 - Préserver & valoriser les points de vue d'intérêt paysager existants et en créer de nouveaux	24
I.8.4   BIO4 – Préserver et pérenniser la fonction de production alimentaire et son service écosystémique	25
I.8.5   BIO5 - Assurer une infiltration significative des eaux pluviales au sein du projet via des zones perméables et de pleines terres	25
I.9     Energie, réseaux techniques & gestion des eaux	26
I.9.1   TECH1 - Intégrer, adapter, renforcer et/ou prolonger les réseaux et divers équipements techniques existants	26
I.9.2   TECH2 : Incrire le quartier dans la transition écologique, intégrer la production d'énergie renouvelable et maximiser la performance énergétique du bâti	27
I.9.3   TECH3 - Garantir une gestion raisonnée et durable des eaux pluviales au sein du quartier	28

<b>I.10 Réponse du Schéma d'Orientation Local aux objectifs du Schéma de Développement Territorial</b>	<b>31</b>
--	-----------

<b>PARTIE III - TABLEAU SYNTHETIQUE ENJEUX &amp; OBJECTIFS</b>	<b>35</b>
--	-----------

## **PARTIE I - INTRODUCTION**

Atelier d'Architecture DR(EA)<sup>2</sup>M srl  
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles  
071 84 02 99 - [info@drea2m.be](mailto:info@drea2m.be) - [www.drea2m.be](http://www.drea2m.be)

**DR(EA)<sup>2</sup>M**



## I.1 Initiateur de la demande

Le SOL est porté par la société Matexi Wallonie qui est mandatée par un propriétaire privé propriétaire de plusieurs parcelles d'un seul tenant pour un total de 3 ha 69 ares 48 centiares (les parcelles B8d8 et B8k8 sont attenantes et cumulent plus de 2 ha). Conformément à l'article D.II.12 §1<sup>er</sup> 2<sup>ème</sup> alinéa, la société Matexi est donc titulaire d'un droit réel pour initier la présente demande.

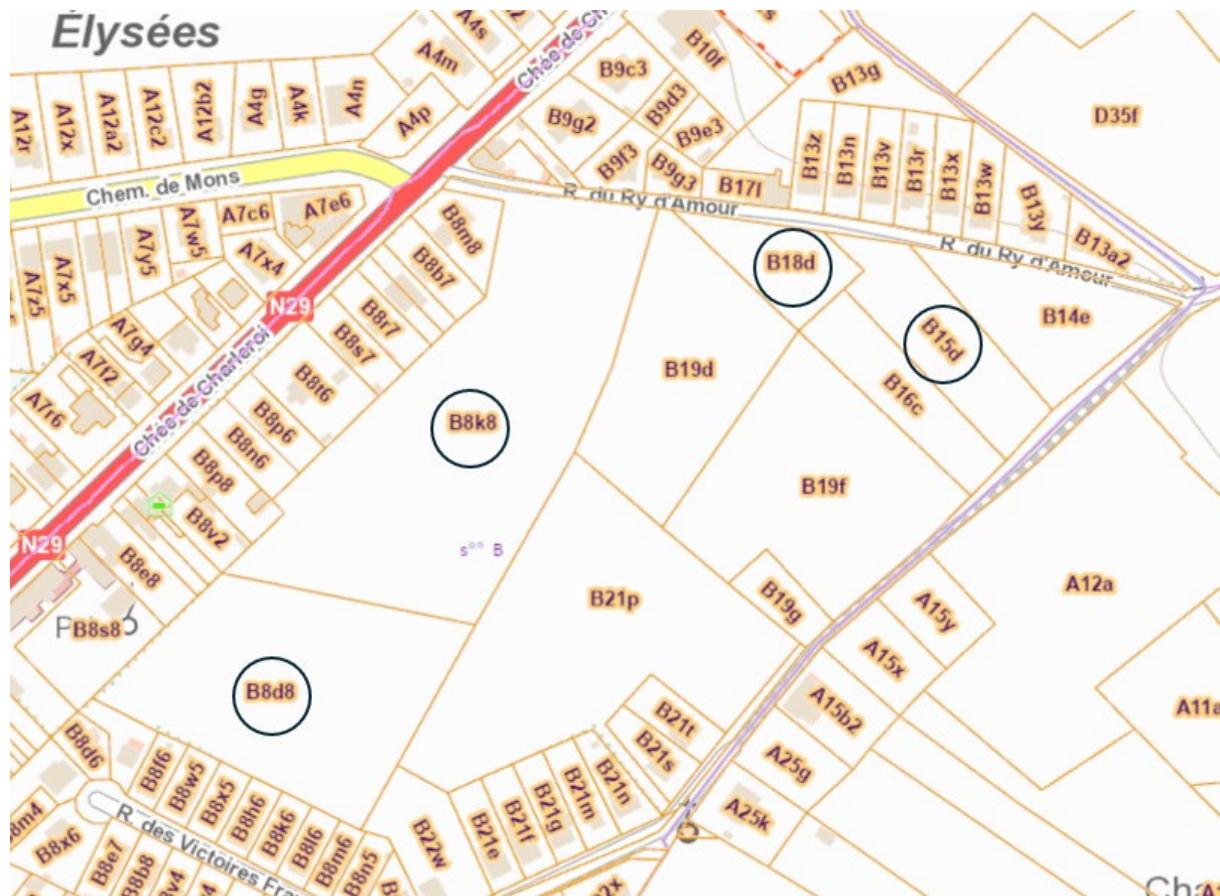
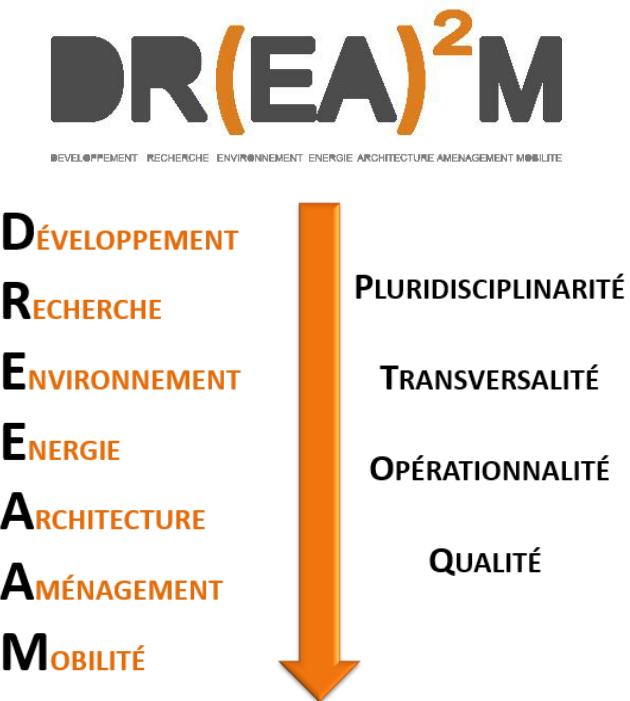


Figure 1 : Propriétés concernées (Source : SPW, 2023 – Carto : DR(EA)<sup>2</sup>M)

## I.2 Opérateur technique / Auteur de projet

L'auteur de projet est l'Atelier d'architecture DR(EA)<sup>2</sup>M, dont le siège social est situé 28, Place Communale à 6230 Pont-à-Celles. Il dispose de l'agrément d'auteur d'études d'incidences de catégorie 1 (aménagement du territoire, urbanisme, activités commerciales et de loisirs). Il dispose également des agréments comme auteur de Schémas de Développement Pluricommunaux et Communaux (arrêté du 12/12/2019) et de Schémas d'Orientation Locaux et Guides d'Urbanisme (27/11/2019).



Créé en 2011, le bureau compte une quarantaine de collaborateurs avec des profils professionnels variés : architectes, bioingénieurs, conseillers en environnement, conseillers en mobilité, géographes, géomaticiens, ingénieurs civils architectes et urbanistes. Il dispose en outre d'une expertise importante en réalisation d'évaluation environnementale sur plans, schémas et projets partout en Wallonie.

Les personnes suivantes ont contribué à la réalisation de cette étude :

- Nicolas PERLOT, Bioingénieur et urbaniste ;
- Natacha LEGRAND, Urbaniste ;
- Damien Titart, Architecte et urbaniste.

DR(EA)<sup>2</sup>M est représentée par :

Nom : Monsieur Nicolas PERLOT  
 Adresse : Place Communale, 28 à 6230 Pont-à-Celles  
 Téléphone : 071/84.02.99  
 E-mail : [n.perlot@drea2m.be](mailto:n.perlot@drea2m.be) / [info@drea2m.be](mailto:info@drea2m.be)

### I.3 Liste des Schémas d'Orientation Locaux et Guide Communal à élaborer, à réviser ou à abroger

Conformément à l'article D.II.11 § 3 du CoDT « *Le schéma d'orientation local peut, identifier la liste des schémas d'orientation locaux et le guide communal à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie* ».

Comme indiqué dans le Tome 1 – Analyse contextuelle le présent avant-projet de SOL n'est concerné par aucun document.

## **PARTIE II - OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE & D'URBANISME**

## 1. Introduction

Les chapitres qui suivent décrivent les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme de l'AVP du SOL et les indications destinées à préciser ceux-ci et devant permettre de les atteindre.

Les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme sont classés selon la thématique dont ils traitent.

Rappelons que l'article D.IV.5 du CoDT précise qu' « *un permis ou certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarte d'un schéma d'orientation local moyennant une motivation démontrant que le projet :*

*1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;*

*2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. »*

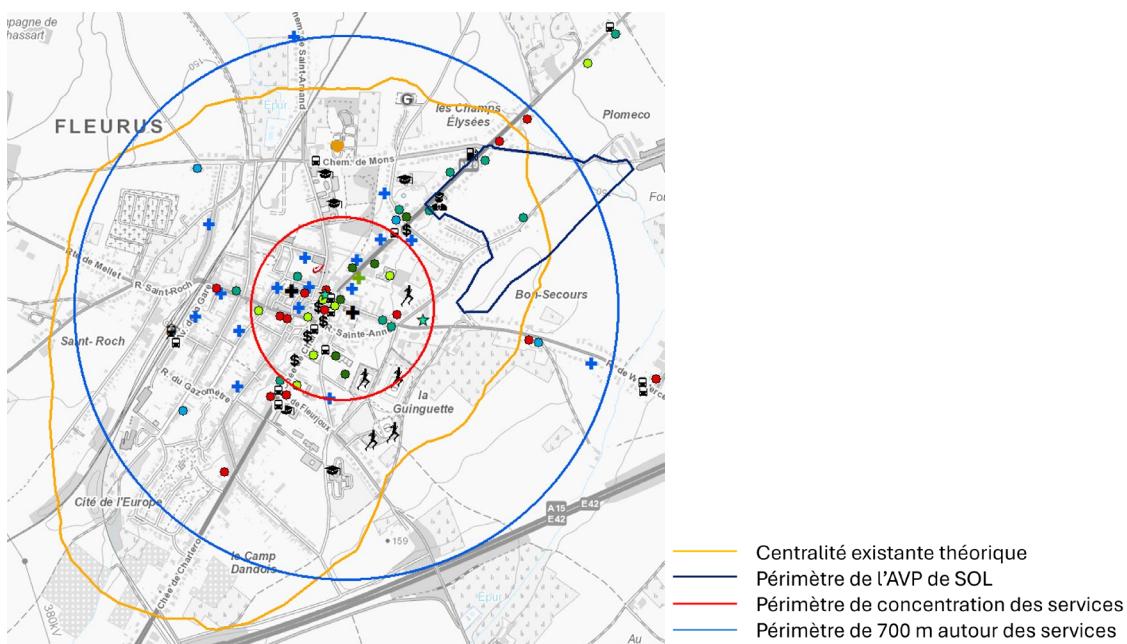
## I.4 Objectifs d'aménagement globaux

### I.4.1 OG1 – DÉVELOPPER L'URBANISATION ET L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE DE LA FRANGE DE LA « CENTRALITÉ URBAINE DE PÔLE »

Le projet de SOL propose d'étendre la centralité urbaine de pôle sur l'ensemble du site.

#### INDICATION(S)

La « centralité urbaine de pôle » constituée par le centre-ville de Fleurus couvre partiellement le périmètre de l'AVP de SOL. Le solde se situe dans la frange de la centralité urbaine. Toutefois, le périmètre des centralités reste, à ce stade, théorique et doit encore être précisé par un Schéma de Développement communal qui affinera son périmètre en fonction des particularités locales. Si seul le critère de proximité (700m aux services de base et transports en commun) était pris en compte, la centralité serait théoriquement déplacée vers le nord-est et inclurait quasiment l'ensemble du périmètre de l'AVP de SOL. C'est pourquoi l'ensemble du périmètre projet de la ZACC a été pris en compte, et non pas uniquement la partie située dans la centralité (à ce stade théorique) pour y appliquer les principes de renforcement des centralités. Le schéma ci-dessous illustre l'agrandissement potentiel de la centralité .

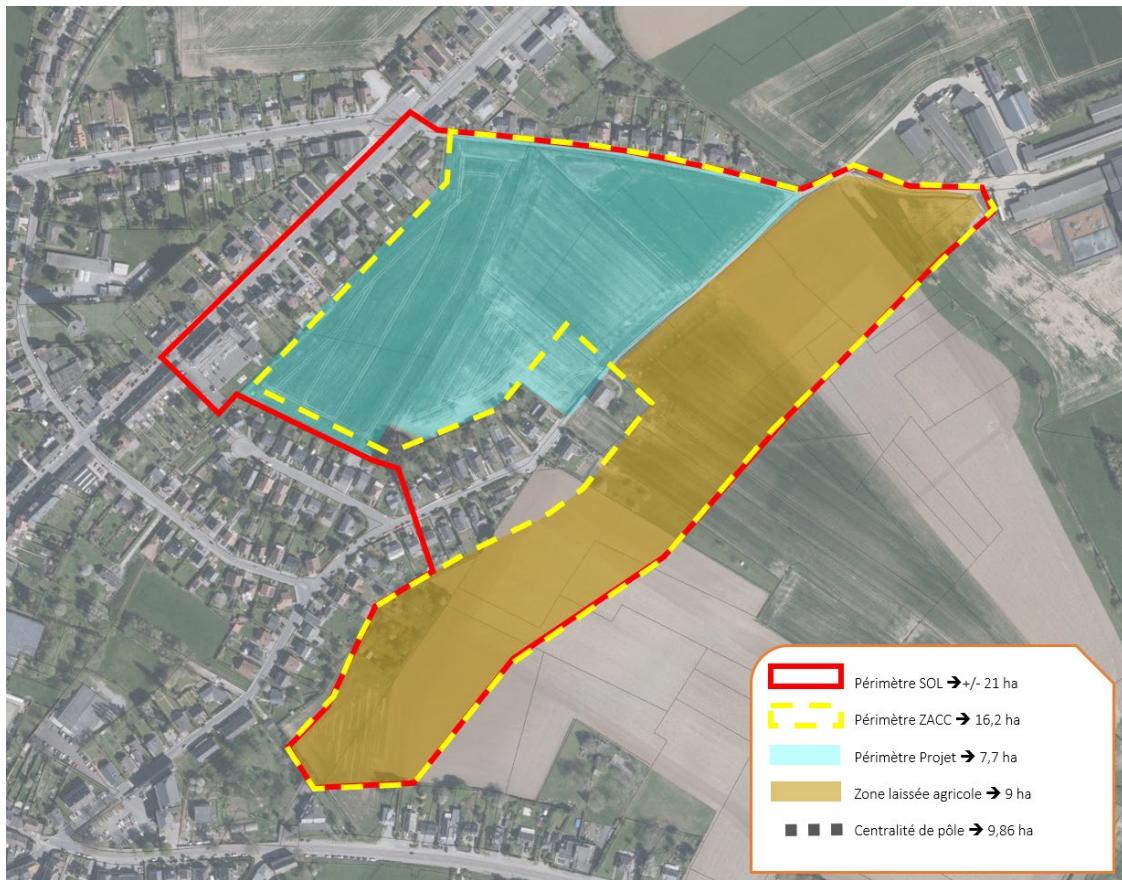


Selon le SDT, le renforcement des centralités répond entre autres aux principes suivants :

- « y concentrer le logement et les activités, commerciales et tertiaires, en densifiant l'urbanisation de manière raisonnée et dans le respect de la qualité de vie,
- y développer une mixité des fonctions »

Il s'agit, par ce projet, d'étendre le centre-ville par la création d'un nouveau quartier de densité et de mixité des fonctions cohérentes avec la stratégie wallonne du SDT adopté en 2024.

Le schéma ci-dessous reprend les différents périmètres pertinents.

Figure 3 : Périmètres d'études © DR(EA)<sup>2</sup>M – 2024

## I.4.2 OG2 – PERMETTRE LA MISE EN ŒUVRE D’UN NOUVEAU QUARTIER RÉSIDENTIEL COMPLÉTANT L’OFFRE DE SERVICES ET D’ACTIVITÉS AVOISINANTES ET ASSURANT LA MIXITÉ FONCTIONNELLE PROCHE DU CENTRE

*Le périmètre peut accueillir les fonctions et services nécessaires au développement de la mixité fonctionnelle (résidentielle, économique, équipements communautaires, etc.).*

### INDICATION(S)

#### Zone à vocation principale résidentielle (Max 75 % d'artificialisation)



Haute densité d'habitat (densité nette  $\geq 30$  log/ha)



Moyenne densité d'habitat (densité nette comprise entre 15 et 30 log/ha)



Basse densité d'habitat (densité nette maximum de 15 log/ha)

#### Zone mixte à vocation résidentielle avec possibilité d'équipement collectifs et de services

Selon les principes du Codt, la mixité des fonctions est encouragée dans les centralités urbaines. « *Un développement qui assure l'optimisation spatiale et un cadre de vie qualitatif : la Wallonie réduira l'étalement urbain en renforçant les centralités des villes et des villages. L'offre en services, en commerces et en logements y sera intensifiée surtout dans les lieux les mieux desservis par les transports en commun. Il y sera veillé au maintien de la mixité et de la cohésion sociale. Le caractère qualitatif du cadre de vie des habitants y sera assuré. Le déploiement de nouveaux services tonifiera l'attractivité des cœurs de centralités.* »

Dans le cadre de l'AVP de SOL, c'est l'ensemble du périmètre du projet qui accueillera une mixité des fonctions et non pas uniquement la partie située dans la centralité urbaine théorique existante, dans la même logique de cohérence d'ensemble et de proximité aux services (à moins de 20 minutes à pied de la gare) qu'évoquée dans le chapitre précédent.

Les fonctions autres que résidentielles seront intégrées au projet et se développeront dans le respect des principes du CoDT. Le quartier pourra notamment intégrer des équipements, services et commerces de proximité au sein des zones spécifiées sur la carte d'orientation.

De nouvelles activités commerciales ne sont autorisées qu'aux rez-de-chaussée des immeubles à appartements qui sont regroupés autour de l'espace public structurant. Les espaces publics seront aménagés de manière à rendre les commerces facilement accessibles à tous, avec des larges espaces libres devant les activités permettant la rencontre et favorisant leur déploiement.

La présence d'au moins un service collectif dans le quartier est souhaitée.

L'ensemble du quartier peut accueillir de fonctions complémentaires au logement pour autant qu'elles soient compatibles avec le voisinage : profession libérale ou assimilée (médecin, dentiste, avocat, courtier, etc.) et des petits services de proximité. Les locaux alloués à ces fonctions sont intégrés aux habitations unifamiliales.

## I.5 Urbanisme

### I.5.1 U1 – OPTIMISER L'ACCESSIBILITÉ À UN LOGEMENT DIVERSIFIÉ, GARANT D'UNE URBANISATION ADAPTÉE AU CONTEXTE BÂTI ET NON BÂTI EXISTANT ET CORRESPONDANT AUX ORIENTATIONS DU SDT

*Le quartier est destiné à la résidence sous forme :*

- *d'habitations unifamiliales isolées, jumelées ou mitoyennes ;*
- *de logements collectifs de type « kangourou » ou « intergénérationnel » dont l'agencement permet d'accueillir des logements indépendants composé de « grands » ménages (famille de plusieurs personnes) et de « petits » ménages composés d'une ou deux personnes (jeune(s) ou senior(s)) vivant en autonomie. Chaque logement indépendant dispose de sa propre entrée .*
- *de logements collectifs de type immeubles à appartements.*

*Les immeubles à appartements sont situés en connexion directe avec l'espace public principal et l'espace vert central. Les accès à cet espace vert seront aisés et directs depuis les appartements.*

## INDICATION(S)

### DENSITÉ ET CARACTÉRISTIQUES VOLUMIQUES DU BÂTI

Afin de conforter la fonction résidentielle du quartier, le projet se conçoit comme une extension du centre-ville et veillera à proposer des densités conformes aux recommandations du SDT en centralité urbaine.

Au sein du périmètre du SOL et à l'instar des densités minimales préconisées par le SDT, la densité nette moyenne à atteindre est de l'ordre de 25 à 30 logements/ha sans pour autant que cette valeur ne soit à appliquer de manière uniforme. Cette valeur est prise sans tenir compte des zones agricoles et sur la totalité de la zone urbanisable (zone hors centralité théorique comprise)

De manière à assurer une diversité de logements, il est prévu 3 zones de densités différentes :

- au centre-est du site, une zone à haute densité (**densité nette > 30 logements/ha**). La zone est structurée par un espace public bordé par un logement collectif et située à proximité du point bas du site afin de s'intégrer au maximum paysagèrement ➔ Cette zone correspond à des gabarits maximum de **R+3 ou R+2+T**
- dans la majeure partie du périmètre, une zone à moyenne densité (**entre 15 et 30 logements/ha**). La zone se situe autour de la zone à haute densité afin de ne pas créer un effet de trop grande rupture l'urbanisation existante et projetée. ➔ Cette zone correspond à des gabarits de **R+1+T**, similaires, aux modèles avoisinants afin d'assurer une cohérence urbanistique avec le contexte bâti et paysager existant.
- en bordure existante sud, une zone à basse densité (**max 15 logements/ ha**) qui correspond à de l'urbanisation existante. ➔ Cette zone correspond à des gabarits maximum de **R+1+T**

Notons que le quartier autour du projet est actuellement construit de façon lâche, les quartiers pavillonnaires existant au sud correspondent à des densité moyenne de 10 à 15 logements/ha actuellement. Leur densité ne correspond plus aux objectifs de compacité et d'intensification de l'urbanisation dans les centralités urbaines et, dans cette vision, ils seront peut être amenés à être densifiés.

 **Zone de recul du front de bâtisse (min 8 m par rapport à l'alignement)**

La partie sud de l'urbanisation du projet présente un recul obligatoire minimum de 8 m par rapport à l'alignement afin de donner plus d'espace et préserver les habitations existantes.

### **Mode de regroupement**

Les habitations unifamiliales présentent un mode de regroupement de type semi-ouvert (habitations jumelées ou mitoyennes) à continu excepté les constructions existantes qui sont de type ouvert (isolées) mais pourront être amenées à être densifiées en vue de correspondre aux objectifs du SDT .

Les nouveaux projets d'urbanisation sont conçus de manière à offrir une grande variété de modes d'implantation du bâti permettant d'éviter tout phénomène de monotonie paysagère. En ce qui concerne les constructions en ordre continu, on ne peut retrouver plus de 5 volumes principaux successifs implantés sur le même front de bâtisse au niveau d'un même côté de la voirie. La différence de recul entre ces groupes de volumes principaux successifs est de minimum 1 m.

La mitoyenneté est créée par le volume principal ou le volume secondaire. Les constructions mitoyennes sont harmonisées entre elles de façon à constituer un ensemble bâti cohérent respectant des caractéristiques architecturales, des proportions de volumes, des pentes et types de toitures et des matériaux similaires. La mitoyenneté lorsqu'elle existe est créée préférentiellement au niveau des volumes principaux et via des volumes chauffés.

### **Démolition / reconstruction / rénovation**

Les objectifs et indications du SOL s'appliquent en cas de démolition, reconstruction ou rénovation de bâtiments existants.

## **I.5.2 U2 – RATIONNALISER ET MAITRISER L'URBANISATION AU SEIN DU PERIMÈTRE**

Afin d'assurer la cohérence urbanistique du projet d'urbanisation, d'éviter le mitage du bâti et de rationaliser les coûts liés à l'équipement et à la viabilisation des terrains, le projet présente une programmation en 2 phases d'urbanisation successives.

Une phase ne peut être entamée que lorsque tous les aménagements de voirie et d'équipements de la phase précédente sont réalisés. Deux phases concomitantes peuvent néanmoins être réalisées en même temps. Le phasage proposé est fourni ci-dessous.

### **PHASAGE**

**Phase 1 :** Cette phase permet le premier bouclage de la voirie principale avec la réalisation de la placette principale bordée des immeubles à appartement, une centaine d'habitations unifamiliales ainsi que l'espace vert central et son système de gestion des eaux pluviales.

**Phase 2 :** Cette phase crée le maillage avec les voiries existantes (Rue Bonsecours et rue du Ry d'Amour) et finalise l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

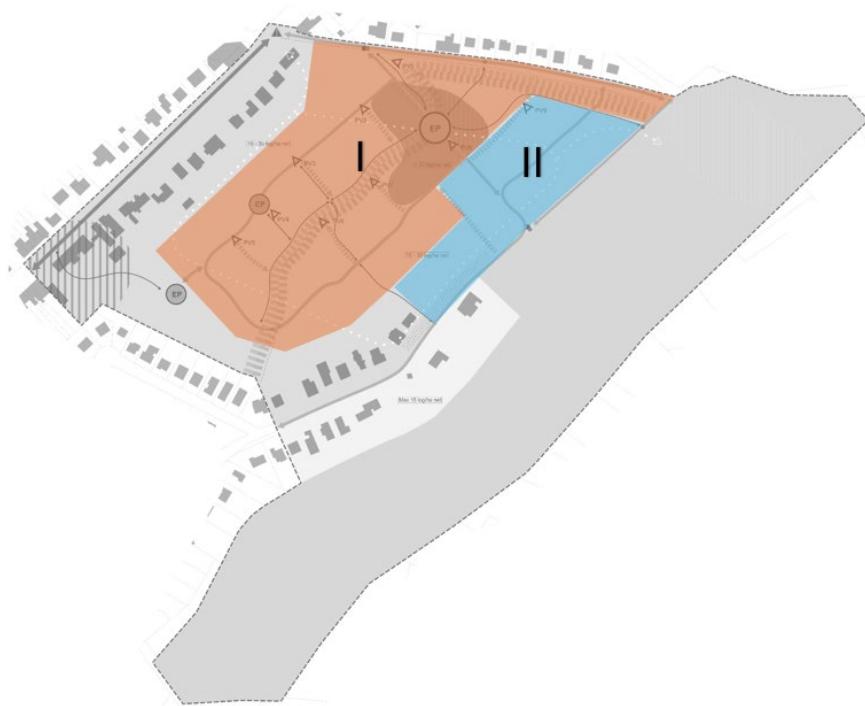


Figure 4 : Phasage schématique © DR(EA)<sup>2</sup>M – 2024

## I.6 Espaces publics

### I.6.1 EP1 – STRUCTURER L'URBANISATION AUTOUR D'UNE TRAME D'ESPACES PUBLICS MULTIFONCTIONNELS HIÉRARCHISÉS ET INTERCONNECTÉS AU SEIN DU PÉRIMÈTRE

De nouveaux espaces publics sont créés au sein du quartier et ceux-ci et leurs abords sont aménagés de manière particulièrement qualitative et selon une conception d'ensemble de manière à conférer au quartier une identité forte et une cohérence d'ensemble. Dans tous les cas, les aménagements prévus favorisent les usagers faibles, leur donnent la priorité et constituent des îlots de fraîcheur pour le quartier.

#### INDICATION(S)

	Espace public structurant
	Espace public secondaire
	Espace vert public

Les espaces publics répondent à divers usages (rencontres, échanges sociaux, détente, ludiques, pédagogique, environnementales, etc.) complémentaires en fonction des besoins et

des caractéristiques de leur zone d'implantation. On veille à conférer une dimension intergénérationnelle et multifonctionnelle (détente, loisirs, espaces verts, etc.) à la trame qu'ils forment.

Le quartier se développe autour d'un espace public structurant à créer. Celui-ci jouit d'un positionnement central au sein du quartier.

Cet espace public structurant est complété au sein du périmètre par l'aménagement :

- d'un espace vert public qui fait office de colonne vertébrale du projet et qui est directement connecté par des liaisons douces. Cet espace a aussi comme fonction la gestion des eaux et le développement de la biodiversité ;
- de plusieurs espaces publics secondaires à créer.

De manière générale, les espaces publics (structurant, secondaires et verts) peuvent accueillir les fonctions et équipements suivants :

- des espaces verts et zones de plantations majoritairement constitués d'essences indigènes mellifères ;
- des espaces dédiés à la détente, la rencontre et la convivialité ;
- des emplacements de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos, cette fonction ne peut néanmoins en aucun cas être dominante et se localise préférentiellement en périphérie des espaces publics ;
- les espaces publics sont réalisés en un revêtement perméable à semi-perméable (dalle gazon, dalle gravier, pavés à joint élargis, etc.) ;
- les équipements techniques permettant d'anticiper et soutenir l'évolution attendue du parc de véhicules (bornes de rechargements pour véhicules électriques (automobiles et vélos), câblage prévisionnel, cabines de renforcement, édicules techniques divers, etc.) ;
- du mobilier urbain (bancs, tables, poubelles, panneaux didactiques, jeux pour enfants, agrès, petits équipements sportifs, etc.)
- de l'éclairage public économies en énergie et respectueux du milieu naturel ;
- Des dispositifs de gestion des eaux (noues, bassin de rétention, etc.).

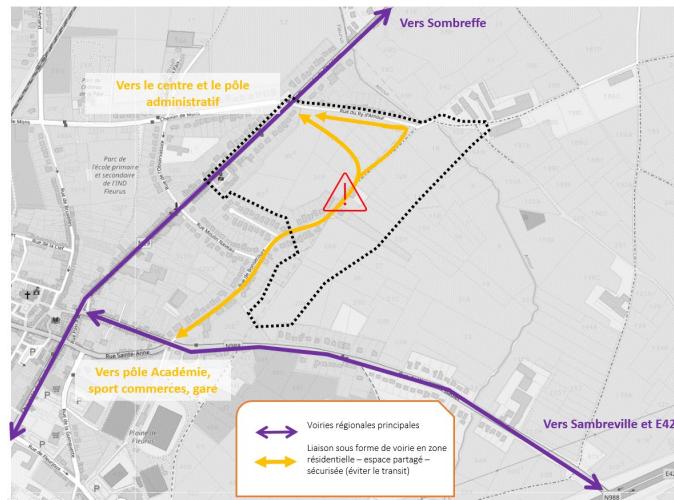
## I.7 Mobilité et accessibilité

### I.7.1 MA1 – DISUADER LA CIRCULATION « DE TRANSIT » AU SEIN DU NOUVEAU QUARTIER ET DE L'URBANISATION ENVIRONNANTE EXISTANTE

*Afin de dissuader les automobilistes d'utiliser les axes routiers créés au sein du projet de SOL comme « raccourcis » entre la n988 et la n29, le Schéma d'Orientation Local prévoit un réseau de voirie de type résidentiel.*

#### **INDICATION(S)**

Les voiries au sein du projet seraient de type résidentiel en espace partagé obligeant les véhicules de rouler à maximum 30 km/h avec dispositifs ralentisseurs de tous types.

Figure 5 : Schéma de principe – Dissuasion © DR(EA)<sup>2</sup>M – 2023

## I.7.2 MA1 - CRÉER UN RÉSEAU DE VOIRIES HIÉRARCHISÉ, SÉCURISÉ ET RESPECTUEUX DU RÉSEAU VIAIRE EXISTANT

Les voiries sont distinguées selon les rôles et fonctions qui leur ont été allouées dans le Plan Communal de Mobilité. Le réseau de voirie assure l'accès aux différentes parcelles et fonctions du quartier et sont de trois types :

- **La voirie principale** qui correspondent au réseau régional à savoir : la N29 en bordure ouest du périmètre. Cette voirie est l'axe structurant du centre-ville et assure un rôle d'axe d'échange entre pôles
- **Les voiries secondaires** correspondent aux voiries structurantes internes du périmètre. Ces axes permettent de connecter le périmètre au réseau principal. L'objectif d'aménagement principal pour ce type de voirie vise à réduire les charges de trafic via le placement de dispositifs de dissuasion et à améliorer le sentiment de sécurité.
- **La voirie tertiaire** correspondent à une voirie existante actuellement en chemin de terre (partie nord de la rue Bonsecours) et ne pourra être utilisé que pour les cyclo-piétons et les convois agricoles.

### INDICATION(S)

↔ Voirie régionale principale

Les aménagements de la **voie principale** sont concertés avec le SPW - Mobilité.

↔ Voirie secondaire et réseaux techniques

Les **voies secondaires** sont aménagées suivant le modèle de la voirie résidentielle, leur aménagement respecte les principes et recommandations repris dans la fiche pratique n°276 de la sécuorthèque éditée par le SPW qui vise à maximiser la coexistence entre les différents utilisateurs et à privilégier les déplacements doux par rapport aux déplacements motorisés.

Les principes d'aménagements généraux pour les voiries secondaires sont les suivants :

- Quel que soit leur niveau hiérarchique, les voiries sont aménagées selon une conception d'ensemble (matériaux, emprise, etc.) ;
- Elles ne peuvent aboutir en cul-de-sac mis à part les voiries de très courtes longueur ou les éventuelles voiries en attente d'une phase ultérieure de construction. Dans ce cas, une zone de rebroussement temporaire est prévue ;
- A l'exception de la voirie principale, elles sont aménagées de manière à assurer une bonne cohabitation des piétons, cyclistes et automobilistes ;
- Elles sont conçues afin de permettre un accès aisé aux services de secours.

Le profil des voiries secondaires prévoiront :

- Dans la mesure du possible un aménagement continu de façade à façade ;
- Ponctuellement des zones de stationnement permettant d'apporter une réponse au besoin du quartier et d'adapter les vitesses pratiquées ;
- Afin de réduire les vitesses, le tracé des voiries est sinueux plutôt que rectiligne ;
- Une largeur variable autorisant l'aménagement de poches de parking ;
- La végétalisation de la zone via la plantation d'arbres, espèces ornementales par endroit, le placement de bac de plantation, etc. ;
- Le placement de mobilier urbain.

La rue du Ry d'Amour située au nord du site est existante et fait partie du réseau de voirie secondaire. Un réaménagement est à prévoir, lié au caractéristiques du type de voirie dans laquelle elle se trouve.

### **Voirie tertiaire et réseaux techniques**

La voirie tertiaire est laissée en l'état et correspond au chemin de terre existant.

### **Accès carrossables à préserver**

Les **accès carrossables** constituent des points de connexions potentiels identifiés en vue de permettre la mise en œuvre de nouveaux projets d'urbanisation nécessitant la création de nouvelles voiries de desserte. Ces points doivent rester libre de toute urbanisation ou du moins toujours disposer de l'emprise nécessaire à la création d'une voirie d'accès jusqu'à la mise en œuvre d'un projet excluant l'enclavement de parcelles urbanisables.

## **I.7.3 MA3 - ASSURER UNE OFFRE EN STATIONNEMENT EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS ET LES FONCTIONS DU QUARTIER**

*De manière générale, la problématique de l'offre, de la localisation et de l'organisation du stationnement fera l'objet d'une attention particulière lors de la mise en œuvre des futurs projets d'urbanisation.*

### **INDICATION(S)**

#### **A. Généralités**

Pour chaque projet, une réflexion sur les possibilités et opportunités de développer des espaces de stationnements collectifs ainsi que sur la faisabilité de mutualiser/regrouper ces derniers et leur accès est réalisée.

Les zones de stationnement collectives publics (en voirie et/ou au niveau des espaces publics) et privées sont aménagées selon une conception d'ensemble, structurées par des éléments de végétation choisis parmi les essences locales et directement accessibles depuis la voirie de desserte.

Pour les zones de stationnement collectives, la plantation d'au minimum un arbre d'essence locale à haute ou moyenne tige est imposée par 4 emplacements.

L'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables est imposée dans le cadre de l'aménagement des surfaces de parage.

### **B. Zone vocation principale résidentielle**

Au sein de cette zone, le nombre d'emplacements de stationnement par logement devra être de +/- 2. Ce ratio a été défini sur base des caractéristiques d'accessibilité et des services disponibles à proximité. Il comprend les emplacements privés et publics.

Les emplacements de stationnement seront prévus dans le domaine privé et dans le domaine public.

L'offre privée en stationnement varie en fonction du mode de regroupement :

- Construction unifamiliale en ordre semi-continu et le cas échéant discontinu : 2 emplacements minimum sur fond privé par logement ;
- Construction unifamiliale en ordre continu : 1 emplacement minimum sur fond privé par logement ;
- Logement collectif (immeuble à appartements) : 1 emplacement minimum par logement sur fond privé.

Le stationnement souterrain est autorisé pour les logements collectifs.

Le traitement paysager des emplacements de stationnement vise à limiter les vues sur les parkings à l'aide de la végétation sous toutes ses formes (arbres, haies, etc.).

Chaque logement dans un immeuble de logements collectifs disposera de minimum un emplacement vélo par logement dans un espace fermé.

Aux abords des espaces publics, les espaces de stationnement se localisent préférentiellement en périphérie et sont conçus de manière à les rendre multifonctionnels sur leur majeure partie (exemple : possibilité d'utilisation en cas d'événements ou de festivités locales).

Les zones de stationnement public accueillent toutes les infrastructures et équipements nécessaires :

- au développement et au renforcement de la multimodalité et des nouvelles formes de mobilité : stationnement vélos, voitures partagées, covoiturage, transport en commun, etc. ;
- au soutien de l'évolution attendue du parc de véhicules (électromobilité) : bornes de rechargements pour véhicules électriques (automobiles et vélos), câblage prévisionnel, cabines de renforcement, édicules techniques divers, etc.

### C. Autres

Dans le cas particulier de la création d'infrastructures dédiées aux services collectifs, de professions libérales, de services, bureaux, commerces ou du développement de tout autres types de fonctions complémentaires, le nombre d'emplacements est déterminé en concertation avec les autorités compétentes en fonction de l'offre actuelle, du type et de l'importance de l'activité.

#### **I.7.4 MA4 - ASSURER LA CRÉATION D'UN MAILLAGE DOUX PERMETTANT DE CONNECTER EFFICACEMENT LE QUARTIER AUX PÔLES D'INTÉRÊT ET ÉQUIPEMENT EXTÉRIEURS**

*Un réseau d'équipements cyclables et de cheminements piétons est créé au sein du périmètre. Ces liaisons forment un maillage interconnecté qui permet aux usagers faibles de rejoindre rapidement et en toute sécurité les divers points d'intérêts internes et externes au périmètre (espaces publics, points d'arrêts pour transports en communs, commerces, services, Ravel et Vélo route, etc.).*

*Ce maillage est constitué et s'appuie sur :*

- *les équipements existants et/ou projetés au niveau des voiries principales et secondaires ;*
- *le réseau de voiries secondaires projetés ;*
- *la voirie tertiaire ;*
- *les liaisons douces à réaménager ou à créer.*

### **INDICATION(S)**



Trois types de réseaux et de liaisons sont matérialisées et englobées dans le terme « connexion cyclo-piétonne » :

- un réseau de mobilité douce correspondant aux réseaux de voiries secondaires et qui correspond lui-même à une typologie d'espace partagé où la priorité est donnée aux cyclopiétons par rapport aux voitures ;
- un réseau de mobilité douce qui assure une praticabilité à l'ensemble des usagers dits « faibles » (piétons, cyclistes et PMR). Au sein de ce réseau les liaisons sont matérialisées directement au niveau du réseau viaire (piste cyclable en site propre, suggérée, trottoir, etc.). Ce type de réseau est essentiellement existant au sein de la voirie principale ;
- un réseau de mobilité douce qui assure au minimum une praticabilité aux piétons. Les liaisons sont matérialisées hors du réseau viaire (site propre) et sont conçues de manière à créer une ambiance plus champêtre et rurale (traversée de l'espace vert central principal, plantations de haies, etc.).

L'espace vert structurant comporte un cheminement piéton et cyclable sous la forme de sentier ponctué de petites aires de repos situées aux endroits bénéficiant de vues paysagères, vers la zone rurale et agricole et/ou vers l'espace vert central. Le sentier est conçu de manière à alterner entre des séquences étroites et des séquences plus larges.

Le placement de mobilier urbain (bancs, panneaux didactiques), l'aménagement de petits espaces de détente sont autorisés ponctuellement.

A noter que la liaison cyclo-piétonne projetée entre l'espace public secondaire sud-ouest et la voirie principale n'est actuellement pas matérialisable mais est à garder en fonction d'éventuelles opportunités futures.

Les accès modes doux à préserver constituent des points de connexions identifiés en vue de permettre la mise en œuvre d'un maillage doux efficace.

Ces points doivent rester libre de toute urbanisation ou du moins toujours disposer de l'emprise nécessaire à la création d'une liaison cyclo-piétonne confortable.

## I.8 Paysage, Espaces verts & Biodiversité

### I.8.1 BIO1 - AMÉNAGER EN LIEN AVEC L'ESPACE PUBLIC STRUCTURANT UN ESPACE VERT / CORRIDOR ÉCOLOGIQUE À HAUTE VALEUR PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

#### **INDICATION(S)**



Corridor écologique principal vert et bleu (constructions interdites)

Un corridor écologique vert et/ou bleu est créé au sein du périmètre. Ce dernier constitue l'axe de liaison écologique principal du périmètre.

La mise en place du corridor écologique se concrétise via la plantation d'essences indigènes (haies, alignements d'arbres, etc.) adaptées au type de milieu en place. On veille à y favoriser les essences feuillues et mellifères. Il accueille tout type d'aménagement favorable au développement de la nature et de la biodiversité (zone de fauche tardive, installation d'abris ou de zone de chasse pour la petite faune (nichoires, etc.), création d'effet lisière, etc.

En partie situé sur un axe de ruissellement naturel, le corridor écologique constitue également un espace pour la mise en œuvre d'un plan de gestion durable des eaux pluviales. Il accueille les dispositifs (bassins de rétention et/ou d'infiltration, noues, jardin de pluie, mares, etc.) nécessaires à cette fonction et toujours dans une optique de développement de la nature. Les dispositifs mis en place apportent obligatoirement une plus-value paysagère, biologique et environnementale au site. Ils contribuent également au renforcement et à l'amélioration du maillage écologique local.

Le corridor écologique accueille des liaisons douces et des petits éléments de mobilier urbain.

En outre, cet espace vert public central / corridor écologique cumule les objectifs suivant :

- l'amélioration de la convivialité, de la cohésion sociale et du cadre de vie en général des habitants ;
- l'amélioration du cadre paysager ;

- le développement et le renforcement du réseau écologique et de la biodiversité ;
- la création d'îlot de fraîcheur ;

Cet espace fait l'objet d'une gestion adaptée et durable. On y retrouve, des zones gérées de manière intensive (entretien régulier (tonte, taille, etc.) et d'autres gérées de manière plus extensive respectant les principes de la gestion différenciée. Un plan de gestion spécifique est établi en concertation avec l'administration communale.

### **I.8.2 BIO2 - VÉGÉTALISER LE QUARTIER EN AMÉNAGEANT DES ESPACES PRIVATIFS ET PUBLICS QUI PARTICIPENT AU DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE ÉCOLOGIQUE LOCAL ET DE LA FAUNE ET DE LA FLORE LOCALE**

*Chaque projet d'aménagement privé ou public participe indépendamment à la végétalisation et au développement de la nature au sein du périmètre de manière à créer un maillage écologique local.*

*Pour ce faire, la dimension verte (plantation de haie, arbres, îlots de verdure, etc.) est obligatoirement intégrée dans chaque projet d'aménagement.*

#### **INDICATION(S)**

Dans l'ensemble du périmètre, quasiment aucun élément naturel d'intérêts ponctuel (exemple : arbres isolés) et/ou linéaires (exemple : haies) n'est préexistants. Si ceux-ci viennent à apparaître au fil des années, ils sont dans la mesure du possible maintenus et intégrés dans les futurs projets urbanistiques. Leur suppression fait l'objet d'une compensation (exemple : replantations) à définir en concertation avec les services compétents de l'administration.

Au sein du périmètre, tout développement spontané d'une essence reconnue invasive fait l'objet de mesures de gestion en vue de sa suppression.

On veille à ne pas créer de barrières infranchissables pour la petite faune, les clôtures de jardin à petites mailles et les murets entravant la mobilité des micromammifères et des batraciens sont interdits.

La plantation de résineux en alignement est interdite.

La plantation d'au minimum un arbre à moyen ou haut développement d'essence indigène est obligatoire par parcelle construite de plus de 250 m<sup>2</sup>.

Au sein des zones publiques et des zones destinées au développement des activités autres que résidentielles, les espaces verts sont gérés au moyen d'un plan de gestion spécifique, définissant les pratiques adéquates à mettre en place. La gestion de ces espaces est du ressort des propriétaires et exploitants. Le plan de gestion des espaces verts est joint aux demandes de permis d'urbanisme. Les principes de la gestion différenciée<sup>1</sup> sont préférentiellement appliqués.

<sup>1</sup> La gestion différenciée (ou GD) consiste à adapter le mode d'entretien aux caractéristiques et fonctions de chaque espace vert. Il s'agit d'appliquer la bonne gestion au bon endroit.

### I.8.3 BIO3 - PRÉSERVER & VALORISER LES POINTS DE VUE D'INTÉRÊT PAYSAGER EXISTANTS ET EN CRÉER DE NOUVEAUX

Plusieurs points de vue d'intérêt ont été mis en évidence au sein du périmètre. Cet objectif vise à les préserver et les valoriser. En effet, le quartier intègrera la valorisation paysagère. Les vues sur la vaste campagne agricole et rurale seront préservées.

Parallèlement, la mise en œuvre de l'AVP de SOL offre l'opportunité de créer de nouveaux points de vue d'intérêt par le biais des opérations de réaménagement des espaces publics et des futurs projets d'urbanisation. Une réflexion dans ce sens doit être menée au démarrage de chaque projet.

De manière globale, le relief général du site (talweg central et légères déclivités) sont à conserver.

#### INDICATION(S)

 Point de vue d'intérêt

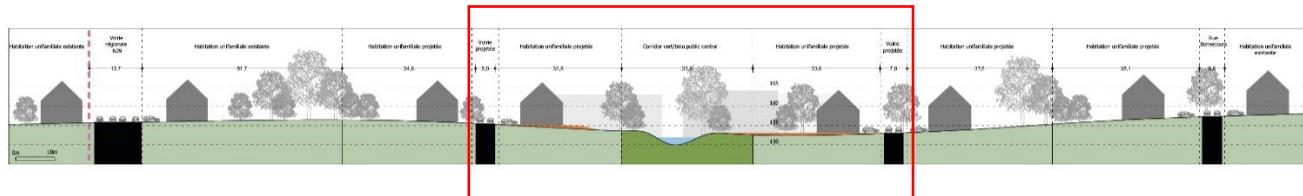
La carte d'orientation identifie plusieurs points de vue d'intérêt à préserver ou à créer.

Les points de vue identifiés ne peuvent être entièrement occultés depuis l'espace public. Tout projet d'urbanisation dans ces zones maintient une ouverture visuelle forte (absence de construction, végétation basse, etc.).

Les points de vue peuvent être agrémentés et valorisés par des aménagements spécifiques tels que le placement de mobilier urbain (bancs, table d'orientation, panneaux explicatifs, etc.).

La liste des points de vue d'intérêts à préserver ou créer n'est pas exhaustive, ni limitative.

Ces vues traversent le site du part en part et permettent d'ouvrir l'espace vert central vers l'extérieur. La coupe ci-dessous illustre le talweg, l'espace vert et les vues possibles des deux côtés.



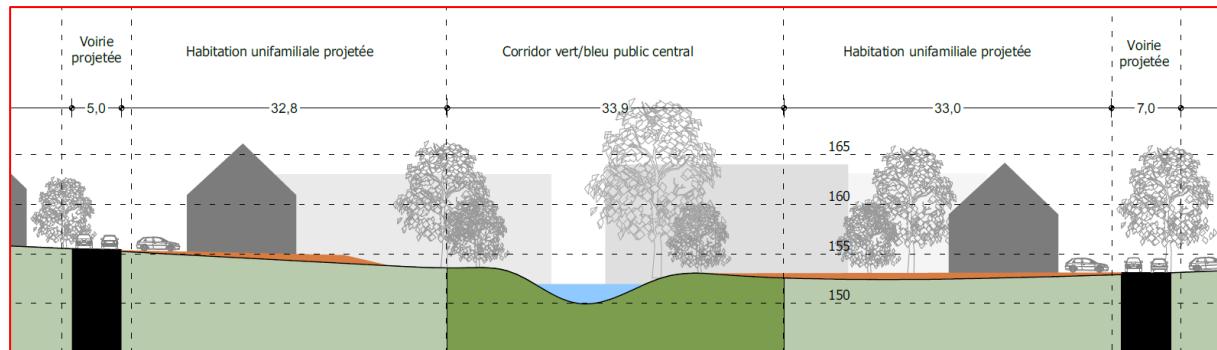


Figure 6 : Coupe de principe perpendiculaire au corridor vert et bleu et zoom © DR(EA)<sup>2</sup>M – 2023

#### I.8.4 BIO4 – PRÉSERVER ET PÉRENNISER LA FONCTION DE PRODUCTION ALIMENTAIRE ET SON SERVICE ÉCOSYSTÉMIQUE

*Une partie significative du projet de SOL sera maintenu en zone agricole.*

##### INDICATION(S)

###### Zone à vocation agricole

Le vaste espace agricole située à l'est du projet de SOL sera maintenu afin de conforter sa destination agricole de manière pérenne et durable et de protéger la vocation nourricière de ces terres déjà exploitées à cette fin.

###### ||||||| Zone d'aléa d'inondation élevé

Une zone d'aléas d'inondations forte est présente au nord de la zone agricole et son importance a été confirmée par un bureau d'étude spécialisé en hydrologie. Cette partie sera considérée comme zone humide et servira de possible expansion de crue. Aucun aménagement n'est prévu au sein de cette zone.

#### I.8.5 BIO5 – ASSURER UNE INFILTRATION SIGNIFICATIVE DES EAUX PLUVIALES AU SEIN DU PROJET VIA DES ZONES PERMÉABLES ET DE PLEINES TERRES

*Une part substantielle de terrains permettant l'infiltration des eaux est à prévoir au sein du projet via l'application de parts de plaine terre et de zones à coefficients de perméabilité élevés.*

##### INDICATION(S)

###### A. Terrains perméables à semi-perméables

En vue d'une gestion durable des eaux d'infiltration et d'un équilibre écosystémique, minimum 60% de terrain perméable sera garanti sur l'ensemble du périmètre du projet.

Le revêtement de la zone d'avant-cours et de cours et jardins est réalisé prioritairement avec des matériaux perméables à semi-perméables. Les surfaces imperméables sont limitées au strict nécessaire (accès, stationnement, terrasses).

Les espaces non utilisés pour permettre l'accès des piétons au bâtiment et le stationnement des véhicules sont assimilés à de la zone de cours et jardin et végétalisés.

On veille à maintenir dans la zone de recul au moins 30 % d'espaces perméables.

## **B. Zones de pleines terre<sup>2</sup>**

La surface de plaine terre représentera minimum 50 % de la surface totale de la partie urbanisée du SOL (surface totale du SOL sans la zone agricole).

# **I.9 Energie, réseaux techniques & gestion des eaux**

## **I.9.1 TECH1 - INTÉGRER, ADAPTER, RENFORCER ET/OU PROLONGER LES RÉSEAUX ET DIVERS ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES EXISTANTS**

### **INDICATION(S)**

#### **Impétrants et autres équipements techniques**

L'ensemble des réseaux de distribution (électricité, eau, télécommunication) est présent le long des voiries existantes. La desserte du périmètre est assurée grâce à la prolongation et/ou le renforcement de ceux-ci ce qui peut impliquer une adaptation voire une modification d'un ou plusieurs de ces réseaux.

Ces équipements et les raccordements sont, chaque fois que cela est techniquement réalisable, souterrains à l'exception des éventuels édicules techniques (points de collecte des déchets, cabines électriques, stationnement vélos, bornes, etc.). Pour ces derniers, une attention particulière est apportée afin de les intégrer dans leur environnement et ce que ce soit via :

- La typologie architecturale ;
- Le choix des matériaux ;
- L'aménagement de leurs abords (ex. intégration dans des masses végétales).

#### **Assainissement des eaux**

Le régime d'assainissement au sein du quartier est de type collectif. Un système séparatif est mis en place pour assurer l'égouttage, l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux de ruissellement.

<sup>2</sup> La part de terrain en pleine terre signifie la part d'un terrain libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat naturel, régulation, production de biomasse).

A noter que une attention particulière devra être prêtée à la rue du Ry d'Amour, actuellement dénuée d'un égouttage optimal.

Les eaux usées du quartier seront acheminées vers la station d'épuration de Fleurus.

### **I.9.2 TECH2 : INSCRIRE LE QUARTIER DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, INTÉGRER LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE ET MAXIMISER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI**

#### **INDICATION(S)**

L'urbanisation du périmètre s'inscrira dans les principes généraux de développement durable ;

- L'orientation du bâti sera optimisée de manière à profiter au maximum de la lumière naturelle dans les logements. Des reculs supplémentaires pourront être acceptés dans certaines habitations afin de permettre des jardins et des pièces de vie profitant de la chaleur et de la lumière du sud ;
- On veillera à minimiser les besoins des bâtiments. Ceux-ci devront être peu énergivores, en favorisant l'utilisation de techniques passives ou à basse énergie, au-delà des minimum requis ;
- La pose de panneaux solaires sur les toits des bâtiments est encouragée ;
- La chaleur produite à la station de biométhanisation existante à côté du périmètre du projet, permettrait d'alimenter certains bâtiments / projets du centre-ville (notamment le nouveau centre administratif et son quartier résidentiel) et passerait donc par le Chemin de Mons. L'opportunité d'un réseau de chaleur au niveau du périmètre de SOL doit être étudiée ;
- Les intentions principales pour les futurs bâtiments résideront d'une part dans la réduction des besoins énergétiques et d'autre part dans la production de l'apport énergétique à partir d'énergie renouvelable ;
- La compacité des logements sera assurée en vue d'une utilisation rationnelle de l'énergie et en vue de réduire l'artificialisation des terres ;
- La typologie du bâti sera adaptée de manière à réduire en nombre les constructions chauffées isolées. L'habitat sera de type semi-continu à continu et la mitoyenneté à privilégier sera établie par les volumes principaux ;
- On veillera à minimiser les besoins des bâtiments. Ceux-ci devront être peu énergivores, en favorisant l'utilisation de techniques passives ou à basse énergie, au-delà des minimum requis. Les bâtiments seront conçus de sorte à maximiser l'éclairage naturel et minimiser le recours à l'éclairage artificiel. Aucun logement ne sera orienté uniquement au Nord ;
- Une attention particulière sera aussi apportée à l'éclairage public et ce, de manière à réduire au maximum les consommations énergétiques et l'impact sur le milieu naturel ;
- Les matériaux sont choisis pour leur bonne résistance aux intempéries et autres facteurs de vieillissement prématué, en favorisant au maximum, et en fonction de leur utilisation finale, leur caractère « durable » (utilisation de matériaux recyclés ou recyclables, labellisés, etc.) ;

### I.9.3 TECH3 - GARANTIR UNE GESTION RAISONNÉE ET DURABLE DES EAUX PLUVIALES AU SEIN DU QUARTIER

*Les méthodes, infrastructures et techniques de gestion des eaux au sein du quartier respectent le prescrit du Code de l'Eau et suivent les recommandations, principes de mise en œuvre, méthodes de calcul, etc. repris dans les documents régionaux suivants :*

- Référentiel « Constructions et aménagements en zone inondable » ;
- Référentiel « Gestion durable des eaux de pluie » ;
- Guide technique pour le dimensionnement des ouvrages de rétention (réalisé par le Groupe de travail "bassins d'orage" du GTI).

*Un plan de gestion durable des eaux pluviales devra être mis en place en prenant en compte les caractéristiques topographiques du site, notamment le thalweg présent au centre du site et l'axe de ruissèlement qui suit son tracé. Différents dispositifs pourront être aménagés dans un couloir écologique vert et bleu nord-sud (noues, jardin de pluie, bassin d'infiltration, mares, etc.) dans une optique de préservation de la nature.*

- ⇒ *L'ensemble du système de gestion des eaux a été analysé et généré par un bureau spécialisé en hydrologie. Leurs recommandations sont scrupuleusement prises en compte au sein du présent avant-projet de SOL.*

#### INDICATION(S)

	Gestion des eaux pluviales du SOL ( Bassins, noues, dépressions, etc.)
	Zone d'aléa d'inondation élevé
	Gestion de l'aléa de ruissellement en provenance de l'extérieur du SOL(transit)

La gestion des eaux du projet se décline en plusieurs systèmes adaptés aux différentes échelles et problématiques :

- **A l'échelle du SOL**, l'ensemble des eaux pluviales récoltées sur le site sont gérées et temporisées via un chapelet de bassins d'infiltration en série (maillage bleu) avec un rejet du trop-plein non infiltré vers le Ry d'amour. La capacité de ces « bassins » a été scrupuleusement calculée par un bureau spécialisé. Des noues paysagères permettent également de recueillir les eaux du quartier vers les bassins d'infiltration. Les « bassins » se présentent sous la forme de dépressions herbeuses ponctuées d'arbres de basses à hautes tiges. Les pentes y sont variées mais généralement douces. Ce réseau de dépressions assure la gestion des eaux pluviales issues des espaces publics (voirie résidentielle et espaces publics) et des trop-plein des citernes d'eau pluviales privées. Complémentairement au réseau principale de « bassins » pour la gestion des eaux pluviales, un réseau parallèle de noues (fossés paysagers) est mis en œuvre au sein des interstices créés par les voiries et les parcelles privées. Les eaux pluviales récupérées sont ainsi connectées au réseau principal de gestion des eaux.

- **A l'échelle du bassin versant**, l'axe de ruissellement existant générée par celui-ci continuera de traverser le site du projet d'ouest en est mais :
    - o Ne sera pas connecté avec le système global de gestion des eaux (chapelet de bassins d'infiltration en série) :
    - o Transitera de manière canalisée directement jusque au ruisseau du Ry d'amour en contrebas via une des voiries du projet et à l'aide d'un rehaussement léger de ses bordures.
  - **A l'échelle du SOL et de ses abords**, l'ensemble des eaux pluviales générées par la nationale auront l'obligation d'être acheminées et canalisées jusqu'au ruisseau du Ry d'Amour via un fossé ou une noue longeant la rue du Ry d'Amour, au sein de l'espace vert, au nord du projet de SOL.
  - **A l'échelle de la parcelle**, chaque nouvelle construction à vocation résidentielle doit disposer d'une citerne de rétention des eaux pluviales dont la capacité sera calculée en fonction des possibilités de récolte de chaque construction. Ces dispositifs sont en outre équipés d'un volume de temporisation qui doit toujours rester disponible en cas d'orage. Cette imposition est doublée par l'obligation d'utiliser ces eaux pour les besoins des ménages (chasse d'eau, arrosage du jardin, etc.). Le trop-plein de ces dispositifs est dans la mesure du possible évacué par infiltration à la parcelle via un système à étudier au cas par cas (ex. massif drainant, drains, bassin d'infiltration, noues, etc.) ou via le chapelet de bassins de rétention central.

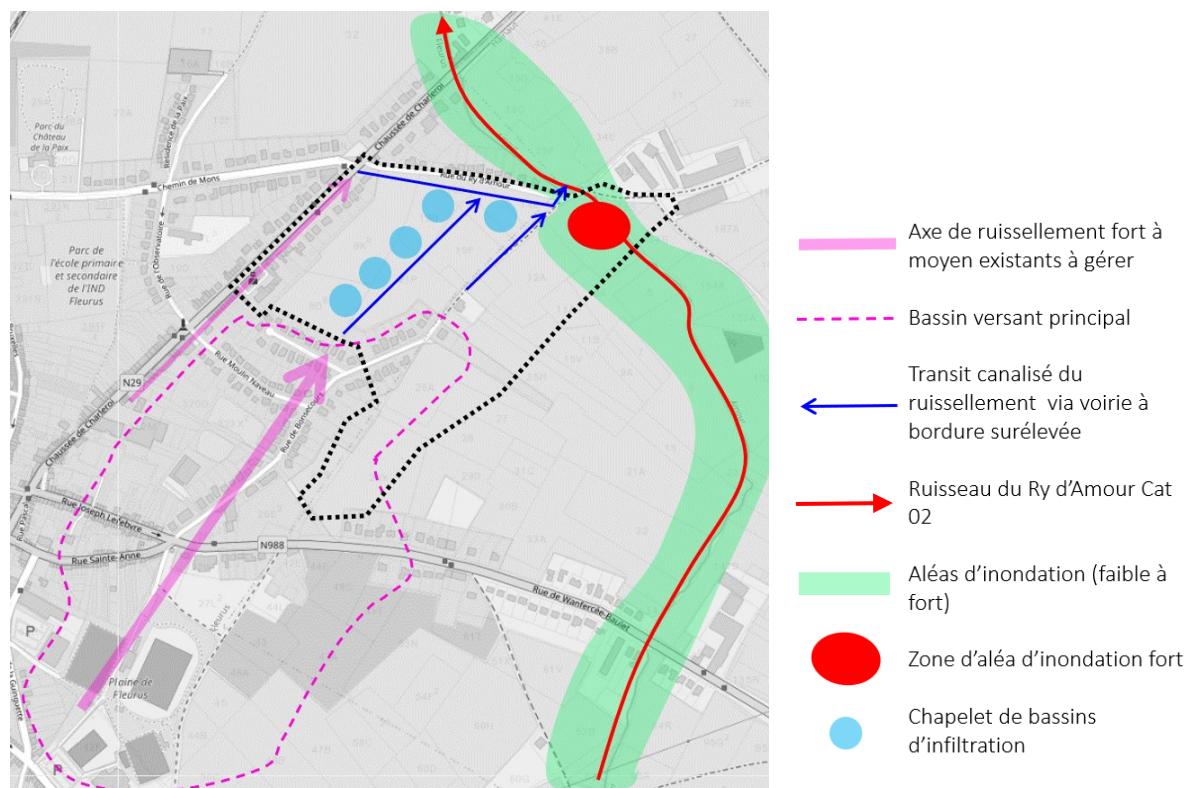


Figure 7 : Principe de gestion des eaux © DR(EA)<sup>2</sup>M - 2023



## I.10 Réponse du Schéma d'Orientation Local aux objectifs du Schéma de Développement Territorial

Le SDT a déterminé 20 objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement sur base de l'analyse de la situation actuelle et des tendances pour l'avenir. Ces 20 objectifs s'articulent autour des trois axes suivants :

- Axe 1 : Soutenabilité et adaptabilité (SA)
- Axe 2 : Attractivité et innovation (AI)
- Axe 3 : Coopération et cohésion (CC)

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble de ces objectifs et options et indique si ce projet de Schéma d'Orientation Local apporte une réponse à ceux-ci.

	OBJECTIFS	Réponse du SOL
<b>Axe 1 : Soutenabilité et adaptabilité</b>		
SA1	<p>Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources</p> <p><b>SA1.P5</b> L'urbanisation consolide, restructure et développe les <u>centralités</u> de manière à réduire le phénomène d'étalement urbain et à préserver les terres agricoles, les forêts et les espaces naturels. Une densification raisonnée des espaces compris dans les centralités et bordures de centralité est préconisée. <u>La mitoyenneté et la compacité des constructions ainsi que la mixité des activités sont privilégiées.</u></p> <p><b>SA1.P6</b> L'urbanisation optimise l'usage multiple des constructions et des équipements collectifs existants dans un souci d'économie pour la collectivité et de réduction des déplacements. <u>La mixité des fonctions et la mutualisation des équipements sont encouragées dans les zones urbanisables en fonction de leurs spécificités et en protégeant les fonctions faibles.</u></p>	X
SA2	<p>Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptes aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques</p> <p><b>En centralité</b></p> <p><b>SA2.P2</b> Les nouveaux logements consolident et intensifient les centralités pour permettre au plus grand nombre un accès aise aux services et pour optimiser l'utilisation des équipements. La densité de l'urbanisation dans les centralités sera accrue de manière raisonnable et dans le respect du cadre de vie et de la cohésion sociale.</p> <p><b>Hors centralité (espace excentré)</b></p> <p><b>SA2.P4</b> Dans les espaces excentrés, les nouveaux logements consolident les coeurs d'espaces excentrés quand ils disposent de services ou d'équipements de proximité.</p> <p><b>Plus de détails au point « II.8.1. FOCUS SUR LES DENSITÉS EN LOGEMENTS » par rapport à cet objectif.</b></p>	X
SA3	<p>Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol</p> <p><b>SA3éco.P5</b> Les espaces à développer pour l'activité économique, surtout les activités du secteur tertiaire, sont bien desservis par les transports en commun et partages ainsi que par les modes actifs. Les activités du secteur tertiaire</p>	

	<p>s'implantent préférentiellement dans les centralités. <u>Les quartiers de gare sont les plus appropriés pour l'implantation de quartiers d'affaires.</u></p> <p><b>SA3éco.P12</b> <u>Les activités économiques compatibles avec la résidence peuvent s'implanter dans les zones d'habitat</u> (zone d'habitat, zone d'habitat à caractère rural) de même que dans les zones d'enjeu communal et d'aménagement communal concerte pour autant que la carte d'affectation des sols le prévoit.</p> <p><b>SA3éco.P13</b> L'attractivité et <u>la mixité fonctionnelle</u> des centralités urbaines et villageoises <u>est renforcée en y accueillant des activités économiques dont principalement le commerce et les bureaux.</u> Les activités économiques sont intégrées dans les centralités de façon à rester compatibles avec les fonctions admises, notamment avec la résidence.</p> <p><b>Plus de détails au point « II.8.2. FOCUS SUR LE TYPE D'IMPLANTATIONS COMMERCIALES RECOMMANDÉES PAR LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL » par rapport à cet objectif.</b></p>	
SA4	<p>Soutenir les modes de transport plus durables adaptés aux spécificités territoriales et au potentiel de demande</p> <p><b>SA4.P1</b> La localisation des logements, des activités et des services limite l'étalement urbain, la dépendance à la voiture individuelle, ainsi que les pollutions et nuisances des déplacements générées. Les logements, activités et services s'implantent préférentiellement à proximité des lieux intermodaux (gares ferroviaires, mobiles, mobipoints, etc.) dans les centralités (cf. objectif AI 6).</p> <p><b>SA4.P10</b> Dans les centralités et les coeurs d'espaces excentrés, l'espace public est aménagé pour apaiser la circulation et garantir la place des modes actifs.</p>	X
SA5	<p>Réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants aux risques naturels et technologiques et à l'exposition aux nuisances anthropiques</p>	X
SA6	<p>Valoriser les patrimoines naturels, culturels et paysagers et les préserver des pressions directes et indirectes de l'urbanisation</p> <p><b>SA6.P1</b> La conception des projets d'aménagement intègre le patrimoine naturel, affirme et promeut le patrimoine culturel et respecte les lignes de force des paysages.</p> <p><b>SA6.P2</b> Les espaces bâties et non bâties sont aménagés en tirant parti de leur(s) patrimoine(s), dans le respect de leur identité architecturale, culturelle et paysagère.</p>	X
<b>Axe 2 : Attractivité et innovation</b>		
AI1	Accroître le rôle de la Wallonie dans les dynamiques métropolitaines de niveau européen	
AI2	Insérer la Wallonie dans les réseaux socio-économiques transrégionaux et transfrontaliers	
AI3	Inscrire l'économie wallonne dans la société de la connaissance et dans l'économie de proximité, et (re)former sur son territoire les chaînes de transformations génératrices d'emploi	
AI4	Faire des atouts du territoire un levier de développement touristique	
AI5	Faire du réseau des principales infrastructures de communication un levier de création de richesses et de développement durable	
AI6	Organiser la complémentarité des modes de transport	

	<b>AI6.C3</b> Pour la mobilité des personnes, les principaux lieux d'intermodalités sont les gares ferroviaires et les gares routières. La Stratégie de mobilité wallonne prévoit le développement de mobipôles et de mobipoints qui sont les lieux où convergent des infrastructures de mobilité et qui concentrent une offre en services.	
AI7	Renforcer l'attractivité des espaces urbanisés <b>AI7.P8</b> Les centralités urbaines et villageoises sont aménagées pour devenir des « villes ou villages à 10 minutes » en favorisant le développement des modes actifs et des transports en commun. (...)	X
AI8	Inscrire la Wallonie dans la transition numérique	
<b>Axe 3 : Coopération et cohésion</b>		
CC1	S'appuyer sur la structure multipolaire de la Wallonie et favoriser la complémentarité entre territoires en préservant leurs spécificités	
CC2	Articuler les dynamiques territoriales supra-locales à l'échelle régionale et renforcer l'identité wallonne	
CC3	Assurer l'accès à tous à des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente <b>CC3.P8</b> L'accessibilité aux services, équipements et commerces de proximité est soutenue par l'application des objectifs SA4, AI5 et AI6, notamment par le renforcement de l'accessibilité aux centralités en transports en commun, le développement de parkings relais ou l'accroissement des mobipoints et mobipôles en centralité.	
CC4	Créer les conditions favorables à la diversité des activités et à l'adhésion sociale aux projets <b>CC4.P1</b> Dans les centralités urbaines et villageoises, les projets renforcent la densité du bâti ainsi que la mixité sociale et fonctionnelle. Ils répondent aux aspirations citoyennes en termes de bien-être.	X
CC5	<u>Développer des espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs</u> <b>CC5.M4</b> Identifier les espaces publics structurants à l'échelle communale, les préserver de l'urbanisation, les valoriser et au besoin prévoir la création d'espaces complémentaires pour assurer leur maillage.	X
CC6	Assurer l'accès à l'énergie à tous en s'inscrivant dans la transition énergétique	X



## **PARTIE III - TABLEAU SYNTHETIQUE ENJEUX & OBJECTIFS**



<b>Principaux enjeux territoriaux identifiés</b>	<b>Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme</b>
<b>MILIEU PHYSIQUE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte et adapter les futurs projets d'aménagement en fonction des contraintes physiques existantes (gestion des eaux de ruissellement, topographie, trafic aérien) afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes et de garantir la santé et la quiétude des habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BIO6 – Assurer une infiltration significative des eaux pluviales au sein du projet via des zones perméables et de pleines terres</li> <li>TECH3 – Garantir une gestion raisonnée et durable des eaux pluviales au sein du quartier</li> </ul>
<b>MILIEU NATUREL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer la biodiversité du site et le maillage écologique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BIO1 – Aménager en lien avec l'espace public structurant un espace vert / corridor écologique haute valeur paysagère et environnementale</li> <li>BIO2 - Végétaliser le quartier en aménageant des espaces privatifs et publics qui participent au développement du maillage écologique local et de la faune et de la flore locale</li> <li>BIO4 – Préserver et pérenniser la fonction de production alimentaire et son service écosystémique</li> <li>BIO5 – Assurer une infiltration significative des eaux pluviales au sein du projet via des zones perméables et de pleines terres</li> </ul>
<b>PAYSAGE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver et valoriser les atouts paysagers existants au sein du périmètre : notamment les ouvertures paysagères vers le nord et vers la zone agricole</li> <li>Veiller à maintenir un caractère vert et végétalisé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BIO3 - Préserver &amp; valoriser les points de vue d'intérêt paysager existants et en créer de nouveaux</li> </ul>
<b>CONTEXTE URBANISTIQUE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir la <b>cohérence urbanistique</b> des futurs projets d'urbanisation ou de réaménagement (bâti isolé ou de gabarit plus faible)</li> <li>Préserver la mixité dans l'affectation du bâti et la diversité entre les activités économiques, de logements, d'équipements et de services</li> <li>Conforter le quartier dans son statut de « centralité urbaine de pôle »</li> <li>Assurer la transition urbanistique entre les densités recommandées et l'existant, entre le centre-ville et les espaces péri-urbains</li> <li>Créer un <b>espace de convivialité</b> et de rencontre pour favoriser la cohésion sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OG1 – Développer l'urbanisation et l'attractivité du territoire de la frange de la « centralité urbaine de pôle »</li> <li>OG2 – Permettre la mise en œuvre d'un nouveau quartier résidentiel complétant l'offre de services et d'activités avoisinantes et assurant la mixité fonctionnelle proche du centre</li> <li>U1 – Optimiser l'accessibilité à un logement diversifié, garant d'une urbanisation adaptée au contexte bâti et non bâti existant et correspondant aux orientations du SDT</li> <li>U2 – Rationaliser et maîtriser l'urbanisation au sein du périmètre</li> </ul>
<b>ESPACES PUBLICS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EP1 – Structurer l'urbanisation autour d'une trame d'espaces publics multifonctionnels hiérarchisés et interconnectés au sein du périmètre</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser les déplacements piétons et cyclistes vers les espaces publics de proximité, et notamment faciliter la traversée de la Chaussée de Charleroi vers le centre-ville et le parc du Château</li> <li>Maintenir un espace vert convivial au sein du périmètre</li> </ul>	
<b>POTENTIEL FONCIER</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Cadrer l'urbanisation et l'aménagement de la réserve foncière</b> existante au sein du périmètre du SOL dans une optique durable et dans le respect des objectifs régionaux en matière d'aménagement du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OG2 – Permettre la mise en œuvre d'un nouveau quartier résidentiel complétant l'offre de services et d'activités avoisinantes et assurant la mixité fonctionnelle proche du centre</li> </ul>
<b>POPULATION &amp; LOGEMENT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Planifier l'offre en services et équipements et s'assurer de leur capacité à répondre aux besoins engendrés par la croissance démographique, le vieillissement de la population</li> <li>Diversifier l'offre en logements afin de rencontrer les besoins de la population et faire face l'évolution de la structure démographique (vieillissement, jeunes ménages)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>U1 – Optimiser l'accessibilité à un logement diversifié, garant d'une urbanisation adaptée au contexte bâti et non bâti existant et correspondant aux orientations du SDT</li> </ul>
<b>RESEAUX TECHNIQUES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer le fonctionnement des divers réseaux de distribution pour l'ensemble des habitants et des futurs projets d'urbanisation</li> <li>Vérifier l'existence d'un égouttage à la rue du Ry d'Amour (rejet dans les eaux de surface)</li> <li>Travailler en synergie avec la station de biométhanisation toute proche (réseau de chaleur par ex.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TECH1 - Intégrer, adapter, renforcer et/ou prolonger les réseaux et divers équipements techniques existant</li> <li>TECH2 : Incrire le quartier dans la transition écologique, intégrer la production d'énergie renouvelable et maximiser la performance énergétique du bâti</li> <li>TECH3 - Garantir une gestion raisonnée et durable des eaux pluviales au sein du quartier</li> </ul>
<b>SERVICES ET EQUIPEMENTS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sécuriser l'accessibilité piétonne et cycliste aux divers services et équipements existants</li> <li>Permettre le développement d'équipements et services de proximité au sein du périmètre tout en garantissant la quiétude de la zone, et dans le respect du principe de mixité fonctionnelle</li> <li>Renforcer l'offre d'accueil de la petite enfance ou senior</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OG2 – Permettre la mise en œuvre d'un nouveau quartier résidentiel complétant l'offre de services et d'activités avoisinantes et assurant la mixité fonctionnelle proche du centre</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la revitalisation du commerce fleurusien, favoriser la reprise des cellules commerciales vides du centre-ville</li> </ul>	
<b>MOBILITE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equiper la partie nord de la rue de Bonsecours</li> <li>Inciter à la mobilité douce vers le centre-ville tout proche via des aménagements piétons et cyclistes dans et autour du périmètre (création de trottoirs continus et habilités PMR et pistes cyclables)</li> <li>Accélérer les projets de mise aux normes RAVeL des liaisons cyclo-piétonnes de Fleurus</li> <li>En cas d'aménagement de la zone, étudier la possibilité de rouvrir l'ancien sentier vicinal traversant le site pour accélérer les déplacements piétons vers le centre-ville et les écoles et/ou assurer plusieurs connexions entre le site et les voiries alentours (la rue du Ry d'Amour, la rue de Wanfercée-Baulet)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>MA1 – Dissuader la circulation « de transit » au sein du nouveau quartier et de l'urbanisation environnante existante</li> <li>MA1 - Créer un réseau de voiries hiérarchisé, sécurisé et respectueux du réseau viaire existant</li> <li>MA3 - Assurer une offre en stationnement en adéquation avec les besoins et les fonctions du quartier</li> <li>MA4 - Assurer la création d'un maillage doux permettant de connecter efficacement le quartier aux pôles d'intérêt et équipement extérieurs</li> </ul>