



VILLE DE
BEAURAING

Au cœur de nos campagnes

CERTIFICAT D'URBANISME n°1

SRL PACIMMO (C/O Mr DE CLERCQ Nicolas, Administrateur),

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 07 juillet 2026 relative **relative à un bien sis à 5570 WINENNE(BEAURAING) Rue des Ardennes, 459 cadastré sous 3 ème division section A n° : 1200 K (03 a 30 ca) et propriété de**

Attendu que le bien en cause de nature habitation avec dépendances et construit d'après les données cadastrales en notre possession entre les années 1900 à 1918 est inscrit POUR TOTALITE en zone d'HABITAT au plan de secteur de BEAURAING-GEDINNE adopté par Arrêté Royal du 29 janvier 1981 + prescriptions applicables pour le bien (articles D.II.24 et suivants du Code) ;

Attendu que le bien en cause ne s'inscrit pas dans le périmètre d'un permis d'urbanisation dument autorisé ;

Attendu que le bien en cause ne s'inscrit pas dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local approuvé ;

Attendu que le bien en cause est repris en zone d'assainissement COLLECTIF au PASH le long de la voirie régionale RN 981 ;

Attendu que ce bien n'est repris dans AUCUNE ZONE aux cartes des risques d'inondations en notre possession ;

~~2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;~~

~~3° est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par ...du...;~~

~~4° est situé en (voir aux prescriptions reprises ci-avant) au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;~~

~~5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);~~

~~6° est :~~

~~a) situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;~~

~~b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;~~

~~c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;~~

~~d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine;~~

~~e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;~~

~~f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;~~

7° BENEFICIE selon nos informations d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

8° la parcelle n'est pas reprise dans la banque de données de l'état des sols comme étant concernée par des démarches de gestion de sols réalisées ou à prévoir ;

~~9° est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;~~

10° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent

Autres renseignements relatifs au bien :

La parcelle en cause est inscrite en : « Quartier d'habitat 1-4 » au schéma de développement local adopté par le Conseil Communal du 11 septembre 2013 (Copies en annexe) ;

La parcelle en cause est inscrite en « Aire de Centre Villageois » au Guide Communal d'Urbanisme adopté par décision du Conseil Communal du 26 juin 2023 et approuvé par Arrêté Ministériel en date du 15 décembre 2023 (Copies en annexe) ;

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

A Beauraing, le 31 juillet 2026

Par le Collège,

Le Directeur général,
(s) Denis JUILLAN

Le Député- Bourgmestre,
(s) Marc LEJEUNE



Pour extrait conforme délivré le 10 août 2026

Pour le Député- Bourgmestre-Délégation Art L.1123-25 C.D.L.D

Le Directeur général

Denis JUILLAN

(1) Biffer ou effacer les mentions inutiles.

(2) Compléter.

Localisation WINENNE

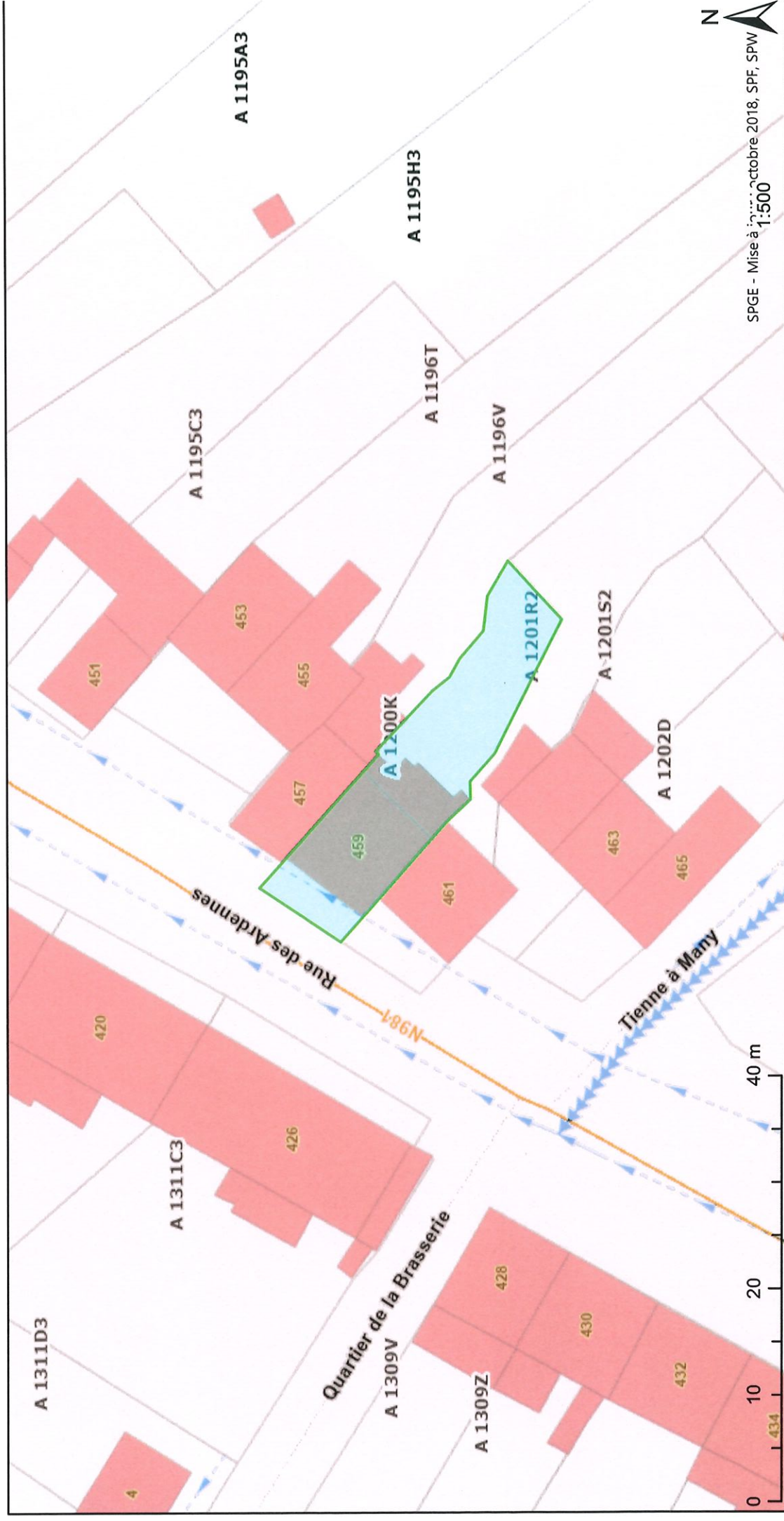


Auteur: Jacques BELOT

Date: 13/07/2026

Le SPF Finances (AGDP) est l'auteur du plan cadastral. Un droit d'auteur existe. Nous vous référons à la licence opendata (https://finances.belgium.be/sites/default/files/Licence_plan_opendata_FR.PDF) ainsi qu'aux limitations de garanties et aux exclusions de responsabilité. Le plan cadastral imprimé n'a pas été modifié par l'application du GIG.

Localisation WINENNE Web PASH SPGE



SPGE - Mise à jour : octobre 2018, SPF, SPW
1:500

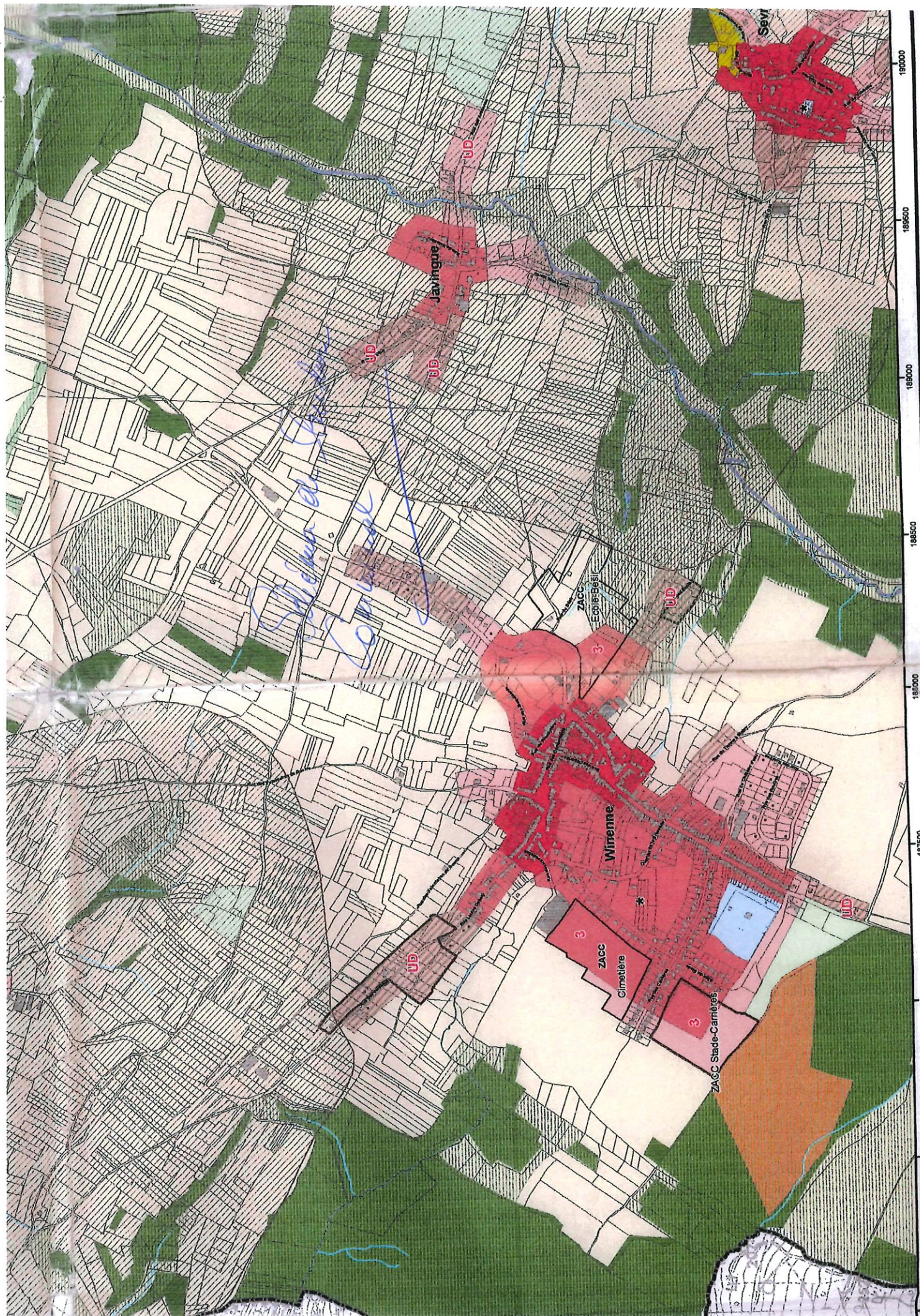
Enquête notaire

Parcelle concernée	Division: BEAURAING 3 DIV/WINENNE/ Section: A Numéro: A 1200 K INS: 91013 Surface calculée: 3.17 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Rue des Ardennes 459 , 5570 Winenne
Plan de secteur	<u>Nom du plan du secteur d'aménagement :</u> BEAURAING-GEDINNE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 3.17 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: Oui Code carto: 91013-RMR-0001-01 Libellé: Beauraing Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: Oui Code carto: 91013-REP-0001-01 Libellé: Beauraing Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: Ici Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui Code carto: 91013-RCB-0001-01 Libellé: Règlement concernant la prévention des incendies dans les salles de danse Historique dossier: arrêté du 24/08/1979 (Roi (arrêté)) Liendoc: Ici
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC : Non
Anciennement Schéma de Structure Communal	Parcelle située en SSC - Anciennement Schémas de Structure communaux: Oui
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL: Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Article D.IV.22	Parcelle située dans un périmètre d'application de l'article D.IV.22: Non
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)

Cours d'eau	Axe du réseau hydrographique wallon: Non A 50 mètres: Non
Aléa d'inondation Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	La parcelle n'est située dans aucune zone
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel: Non
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non
ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître.(Source: SPF - Cadmap)	Ces données n'étant plus mises à jour par le cadastre ne sont plus interrogées.
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non
Banque de données de l'Etat des Sols:	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité: Non
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine - Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Inventaire régional du patrimoine:	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique: Oui (100% soit 3.17 ares)

Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non

**Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif.
Ce document a été généré le 13/07/2026 15:23**



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

conviviale propice à la rencontre, détente et en permettant l'organisation d'événements. Il s'agit notamment de la place centrale de Pondrôme (reprise en équipement accessible au public (et assimilé), de Felenne, de Vonèche)

- Revoir l'aménagement des abords de la gare de Pondrôme, au besoin, établir un schéma global de restructuration. Contribuer à la réduction des impacts sonores du chemin de fer en promouvant des matériaux performants sur le plan acoustique

1.4 Quartier d'habitat

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

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

Objectifs

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



- Améliorer de la structure urbanistique et offrir une plus grande variété dans l'implantation des constructions, en cohérence par rapport aux modes d'implantation du bâti local. Encourager la mitoyenneté ou semi mitoyenneté. S'écarter du modèle du lotissement « 4 façades » pour prôner davantage la mitoyenneté, en lien avec les quartiers traditionnels
- Au sein des zones villageoises traditionnelles reprises dans cette catégorie (ex : rue des Ardennes à Winenne, rue de France à Felenne,...) veiller au respect, à la mise en valeur et à l'entretien du patrimoine architectural villageois, tant au niveau des éléments reconnus d'intérêt que au niveau des ensembles cohérents.
- Prôner des formes d'urbanisation en accord avec les préoccupations environnementales : compacité du bâti, orientation optimale des espaces de vie, emploi d'éco-matériaux et énergies renouvelables, maîtrise des eaux de pluie et de ruissellement...
- Encourager la création de logements de taille différente
- Rechercher la qualité urbanistique au travers d'une harmonie des constructions, d'un espace public convivial, d'une place importante à la verdure et à la qualité des cheminements piétons et cyclistes en vue de favoriser l'usage des modes doux. On cherchera à mettre en œuvre un réseau sécurisé de voies pour modes doux
- La verdure et les constructions et espaces publics permettent de renforcer ou de constituer progressivement un maillage écologique
- Éviter les équipements, services et commerces qui bénéficient d'une certaine attractivité et qui sont susceptibles de nuire à la quiétude des

quartiers habités et qui pourraient déformer les centres des villages ou les quartiers centraux de Beauraing. Une certaine diversité d'activités est toutefois à encourager dans ces quartiers afin d'y assurer une certaine animation (éviter l'effet dortoir) On encouragera donc le développement d'activités compatibles avec l'habitat, (ex : TPE, professions libérales, hébergement touristique de type gîte, table d'hôtes...), ainsi que le maintien de l'agriculture et sa diversification

Destination

Destinée à la résidence, ainsi qu'aux exploitations agricoles et aux espaces verts. D'autres fonctions de faible attractivité y sont permises pour autant qu'elles ne nuisent pas à la quiétude des quartiers : commerces de proximité, services, équipements et établissements socio-culturels de taille réduite, hébergement touristique de type gîte, table d'hôtes...

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

Densité

minimum 12 - maximum 20 logements à l'hectare

La densité d'urbanisation actuelle estimée pour ces différentes zones est généralement assez faible et ne dépasse que ponctuellement les 10 log/ha.

Le SSC permet dès lors une densification importante de ces zones. Il définit une fourchette assez large permettant de prendre en compte les divers contextes urbanistiques rencontrés. Il sera en effet parfois plus juste de situer la densité d'un projet plus proche de la valeur minimale, parfois, au contraire, l'objectif de densification doit s'appliquer de manière plus marquée (aux alentours de Beauraing essentiellement), et la densité de référence doit alors se situer dans le « haut de la fourchette ». La densification peut s'effectuer via l'urbanisation des terrains encore libres, un découpage parcellaire plus petit ou encore par un nombre accru de



logements au sein d'un bâtiment (via division d'immeubles existants ou constructions d'immeubles à logements multiples).

Recommandations

- Promouvoir des habitations sous forme de constructions moyennes et semi-moyennes de préférence; en accord avec le caractère du quartier, travailler la transition urbanistique lorsque le bâti existant ne répond pas aux critères de densité de la zone. Permettre des immeubles à appartements bien intégrés dans le contexte urbanistique
- Appliquer le critère de densité de manière nuancée suivant la localisation et le caractère du quartier : une densité forte sera appliquée à proximité d'un noyau villageois ou un quartier central de Beauraing ; par contre une densité décroissante sera mise en œuvre plus on s'en éloigne. Certaines zones sont en lisière villageoise ; la transition vers les espaces ouverts sera gérée via des ouvertures paysagères
- Permettre la subdivision de bâtiments en plusieurs logements pour augmenter l'offre en logements diversifiés tout en veillant à minimiser les nuisances de voisinage, en respectant le caractère architectural des bâtiments, les critères de densité ; et les normes de salubrité et de confort minimums
- Diversifier l'offre en logements : offrir des petits logements pour jeunes couples et personnes âgées notamment ; prévoir une diversité de logements au sein d'un quartier afin d'y assurer une mixité sociale ;
- Encourager la restauration et la valorisation du patrimoine bâti
- Respecter les caractéristiques du bâti traditionnel si le bâti existant constitue un bâti traditionnel d'intérêt –se référer aux règles dominantes de la région agro géographique concernée (Famenne, Ardennes) : respect de l'implantation, gabarit, hauteur sous corniche, pente de

- toiture, tonalités des matériaux, ... et de l'espace-rue ; respecter les reculs et alignements existants
- Encourager une architecture contemporaine intégrant les principes urbanistiques fondamentaux de l'architecture traditionnelle (gabarit, tonalités, implantation)
- Veiller à l'intégration paysagère des grands volumes de type hangars agricoles, ou abritant une entreprise : implantation, gabarit, matériaux ; imposer des mesures en vue d'assurer leur intégration (plantations par exemple). Dans la mesure du possible, implanter les grands volumes à proximité directe d'autres volumes construits préexistants
- Encourager la valorisation du patrimoine bâti pour le tourisme (gîte, table d'hôtes,...) ; intégrer les infrastructures touristiques au bâti existant
- Aménager des espaces verts, des espaces de rencontre accessibles au public
- Etablir un schéma global d'urbanisation préalable sur les ensembles à urbaniser; réserver les parcelles pouvant servir d'accès aux zones enclavées. Eviter les lotissements homogènes
- Promouvoir l'emploi d'éco-matériaux et énergies renouvelables et le recours à divers modes de retenue des eaux de pluie (cisternes, matériaux perméables...)
- Veiller à une offre équilibrée en stationnement en limitant son emprise sur le domaine public excepté si celui-ci est organisé à cet effet. Dans tous les cas, le stationnement en voirie n'entrave pas le libre passage et la sécurité des divers usagers. Préférer le stationnement lié au résidentiel au sein des parcelles



- Aménager les rues et placettes en donnant une place importante aux piétons et aux cyclistes, en y assurant la sécurité des usagers et en y favorisant la convivialité. Le principe d'espace partagé sera mis en œuvre dans l'aménagement de l'espace public des voiries villageoises de trafic local (par exemple via la mise en place d'une zone 30) ;
- Promouvoir une gestion globale et unitaire des zones de reculs à rue (usoirs)
- Aménager les traversées de village, et veiller à la cohérence urbanistique de ces séquences: respect des alignements à rue, gabarits, harmonie des matériaux et des compositions de façade. L'aménagement des voiries visera la réduction de la vitesse des véhicules, une sécurité accrue pour les divers usagers, l'embellissement de l'espace public (verdurisation notamment) et une convivialité accrue
- Aménager les abords des écoles en vue d'y organiser les traversées piétonnes, le dépôt minute, le stationnement et ainsi augmenter la sécurité des divers usagers
- Contribuer à la réduction des impacts sonores du chemin de fer en promouvant des matériaux performants sur le plan acoustique
- Protéger, mettre en valeur et veiller à l'entretien du patrimoine végétal : haies, arbres remarquables, vergers... renforcer ou de constituer progressivement un maillage écologique

1.5 Quartier d'habitat de faible densité

Les parcelles reprises dans cette catégorie concernent généralement des quartiers périphériques des villages et constituent dans bien des cas les limites de l'auréole villageoise. Il s'agit aussi souvent d'extensions villageoises linéaires telles que délimitées par le plan de secteur.

Plusieurs ZACC ou parties de ZACC sont inscrites dans cette catégorie. Le « quartier d'habitat de faible densité » constitue le prolongement du « quartier d'habitat ». Plus éloigné des centres, la densité y est plus faible, le bâti plus aéré. Le végétal est davantage présent dans l'aménagement des espaces publics et privés.

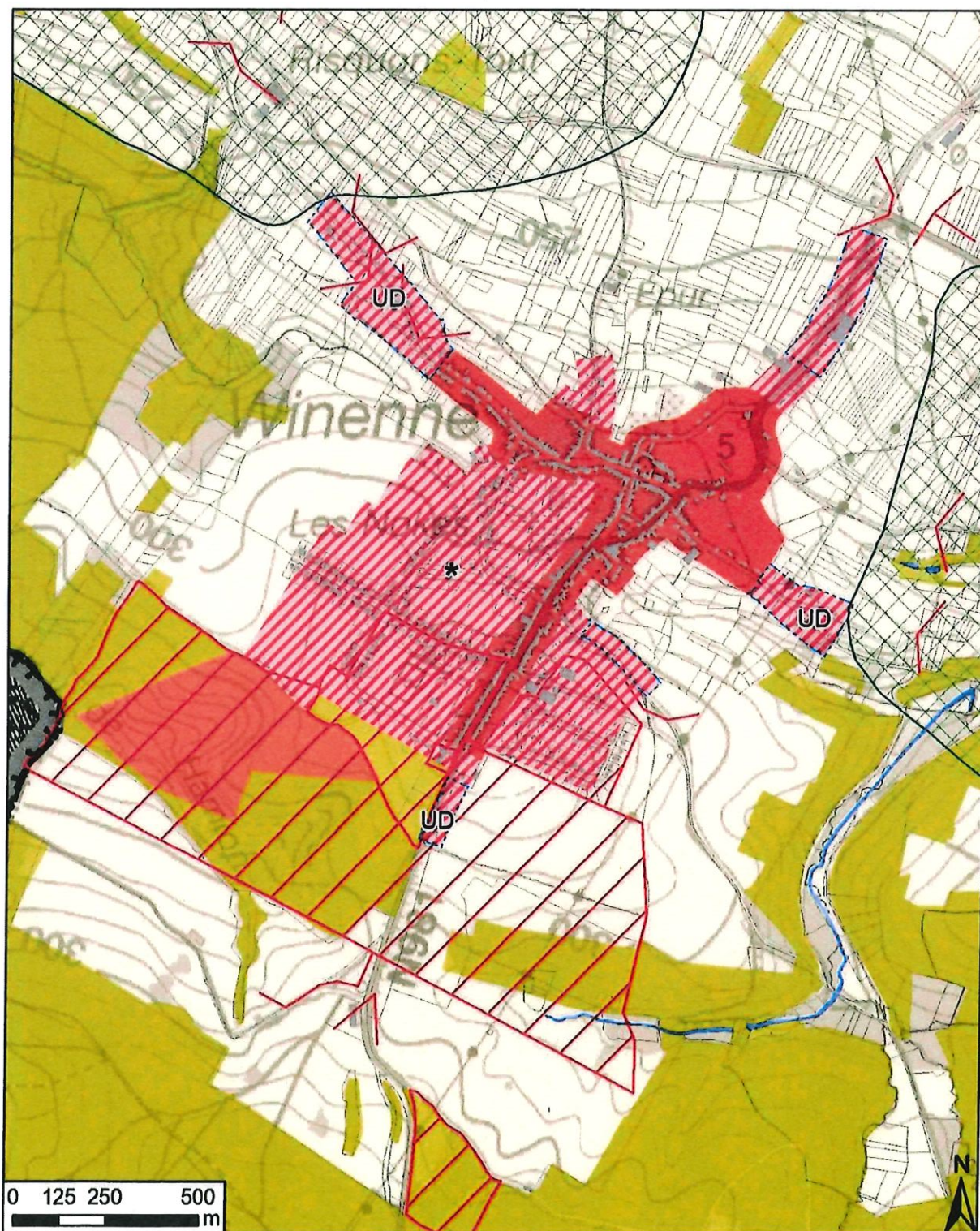
Tout comme la catégorie « quartier d'habitat », la catégorie « quartier d'habitat de faible densité » recouvre diverses réalités et ambiances urbanistiques ainsi que plusieurs types d'agencement du bâti. Il s'agit souvent d'un bâti assez hétéroclite, de tout âge et de tout style ou, au contraire des lotissements caractérisés par un parcellaire et un bâti similaires. Il sera essentiel d'appliquer les prescriptions de manière nuancée suivant le caractère urbanistique propre au quartier.

Objectifs

- Maîtriser/limiter l'urbanisation afin de garantir la qualité du cadre de vie, la quiétude de ces quartiers habités et la qualité paysagère de ces isières villageoises. La densité y sera réduite
- Au sein de ces zones, une attention particulière doit être apportée afin de gérer la transition de ces espaces urbanisés ou à urbaniser vers les espaces ouverts (prairies ou champs) ; notamment en limitant la densité, en regroupant le bâti et libérant des ouvertures paysagères
- Plutôt qu'un habitat dispersé, préférer des ensembles de quelques unités et y encourager la semi mitoyenneté. S'écarter ainsi du modèle du lotissement « 4 façades » pour prôner davantage une urbanisation en lien avec les quartiers traditionnels
- Veiller au respect, à la mise en valeur et à l'entretien du patrimoine architectural villageois
- Prôner des formes d'urbanisation en accord avec les préoccupations environnementales : compacité du bâti, orientation optimale des espaces de vie, emploi d'éco-matériaux et énergies renouvelables, maintien, maîtrise des eaux de pluie et de ruissellement...



2.18 CARTE DE WINENNE





CONTEXTE

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

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

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

OBJECTIFS GÉNÉRAUX ET FICHES TRANSVERSALES

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

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

OBJECTIFS SPECIFIQUES A L'AIRE DIFFÉRENCIÉE

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

Plus spécifiquement, cela se traduit par :

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

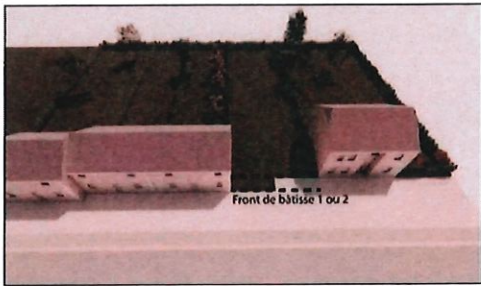
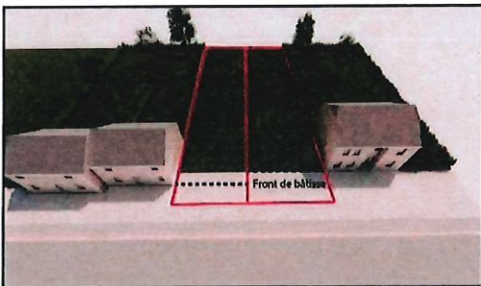
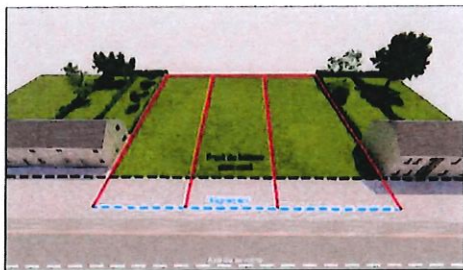
INDICATIONS D'IMPLANTATION

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

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

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

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

	Implantation	Illustration
2 parcelles bâties contigües	- En mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe ET - Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux ET - Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines.	
1 parcelle bâtie contigüe	- En mitoyenneté contre un pignon aveugle s'il existe ET - Faîte de toiture orienté selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux ET - Dans le prolongement du front de bâtisse déterminé par l'une des constructions voisines.	
0 parcelle bâtie contigüe	- Faîte de toiture orienté perpendiculairement à l'une des limites parcellaires latérales avec un recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux OU - Faîte de toiture implanté parallèlement aux courbes de niveau lorsque le relief est marqué avec un recul par rapport à l'alignement selon la dominante observée dans le voisinage pour les bâtiments principaux.	

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

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

INDICATIONS DE VOLUMÉTRIE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

INDICATIONS DE COULEURS

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

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

INDICATIONS DE CONSERVATION

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

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

INDICATIONS DES AMÉNAGEMENTS DES ABORDS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INDICATIONS SPÉCIFIQUES AUX BÂTIMENTS À CARACTÈRE ECONOMIQUE

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

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

Le stationnement s'intègre selon le contexte bâti.

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

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

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