



Géoportail de la Wallonie

Rue de Fontaine





Mon nom / organisme :

ADM IMMO

Ma description :

BDES


Renommer

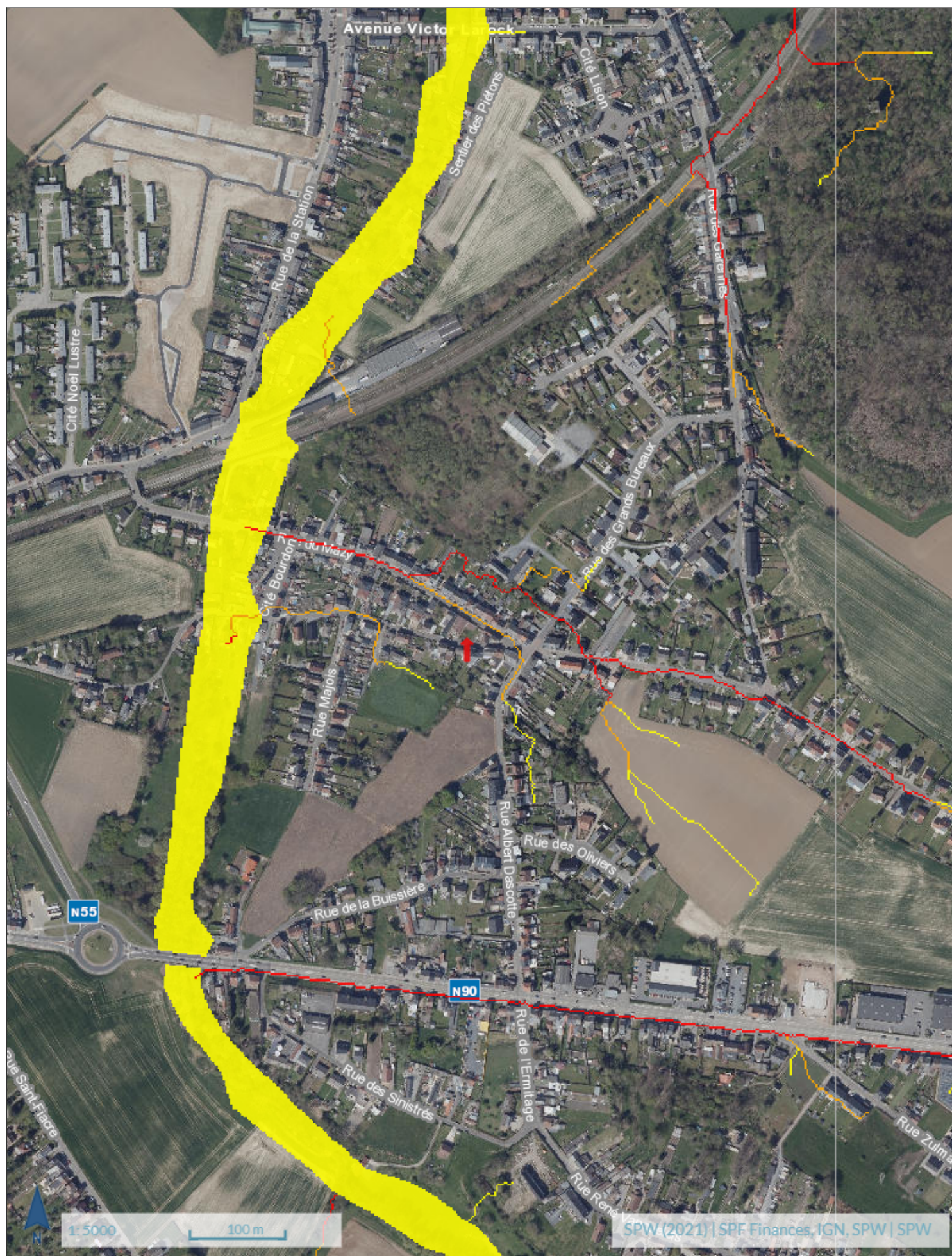
Banque de Données de l'État des Sols (BDES) - Inventaire par parcelle des informations

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2

 Parcelle nécessitant des démarches

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation

 Parcelle de nature indicative





Géoportail de la Wallonie

Rue de Fontaine

Mon nom / organisme :

ADM IMMO

Ma description :

Aléa inondation

Renommer

Cartographie de l'aléa d'inondation (en vigueur) – Série

Aléa d'inondation par débordement et ruissellement – version raster, échelle supérieure à 1:25.000

☐ Aléa très faible

☐ Aléa faible

☐ Aléa moyen

☐ Aléa élevé

Aléa d'inondation par débordement et ruissellement, échelle inférieure ou égale au 1:25.000 et

☐ Aléa faible

☐ Aléa moyen

☐ Aléa élevé

Echelle inférieure au 1:5000

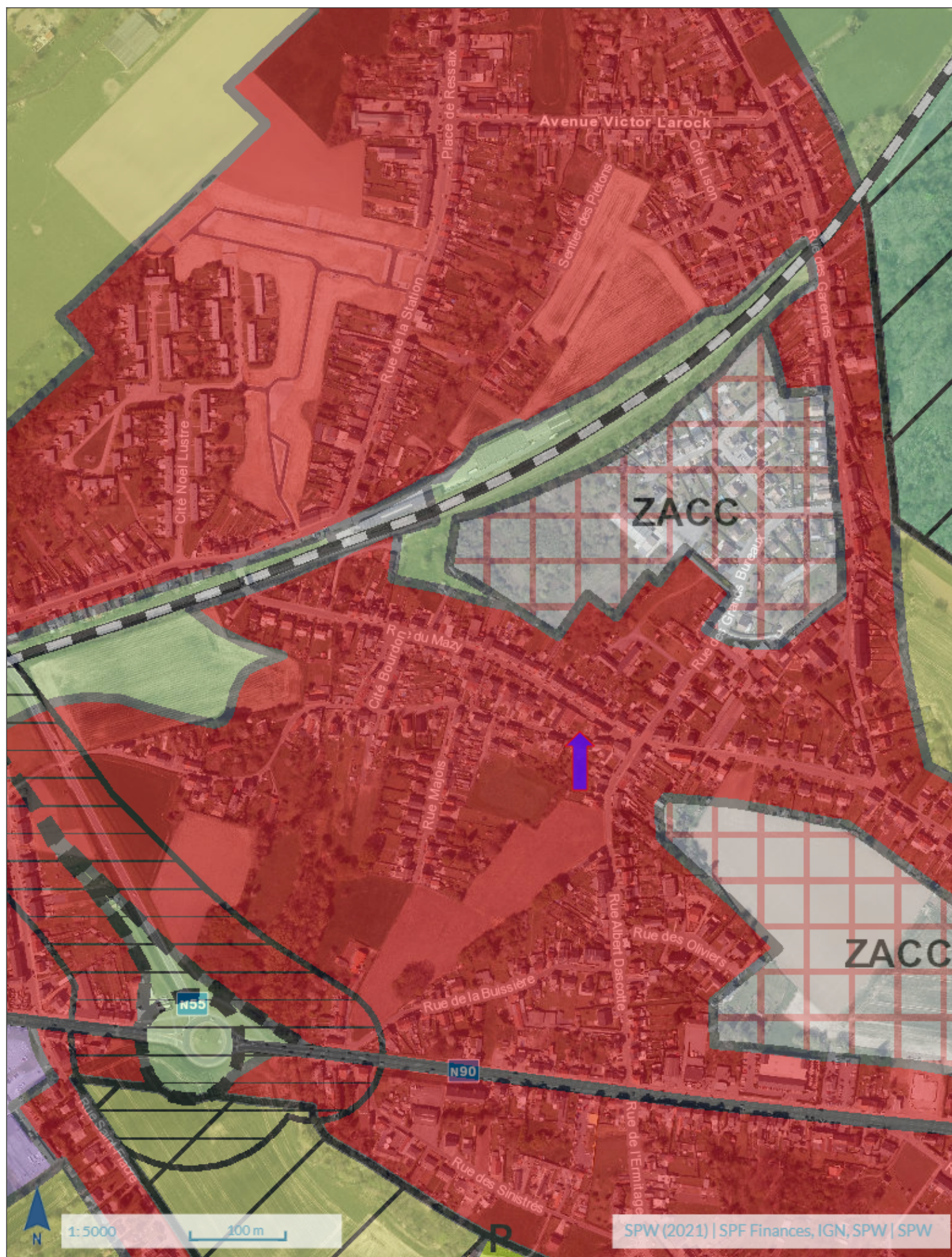
☐ Echelle inférieure au 1:5000

Trames des cartes PDF au 1:10 000e de l'aléa d'inondation par débordement et par ruissellement

☐ Trames des cartes PDF au 1:10 000e de l'aléa d'inondation par débordement et par ruissellement

Trames des cartes PDF au 1:40 000e de l'aléa d'inondation par débordement et par ruissellement

☐ Trames des cartes PDF au 1:40 000e de l'aléa d'inondation par débordement et par ruissellement





Mon nom / organisme :

ADM IMMO

Ma description :

Plan de secteur

Renommer

Plan de secteur en vigueur (version coordonnée vectorielle)


Secteurs d'aménagement (1978)

 Secteurs d'aménagement (1978)


Limites communales du PdS

 Limites communales du PdS

Mesures d'aménagement

 Mesures d'aménagement

Prescriptions supplémentaires

 Prescriptions supplémentaires

Infrastructures en révision

 En vigueur

 Annulation


Périmètres des révisions partielles


 En vigueur


 Annulation

Réseau routier

 Autoroute existante

 Autoroute en projet

 Route de liaison existante

 Route de liaison en projet

Canalisations

 Canalisation existante

 Canalisation en projet

Réseau ferroviaire

 Ligne ferroviaire existante

 Ligne ferroviaire en projet

Lignes électriques haute tension

 Ligne HT existante


 - Ligne HT en projet

Voies navigables

 Voie navigable existante

 Voie navigable en projet

Points de vue remarquable

 Points de vue remarquable

Périmètres de points de vue remarquable

☐ Périmètres de points de vue remarquable

Intérêt paysager

☒ Intérêt paysager

Intérêt culturel, historique ou esthétique

☐ Intérêt culturel, historique ou esthétique

Liaisons écologiques

☐ Liaisons écologiques

Réservation d'infrastructure principale

☐ Réservation d'infrastructure principale

Extension de zone d'extraction

 Extension de zone d'extraction

Zones d'affectation

- ☒ Habitat
- ☒ Habitat à caractère rural
- ☒ Habitat vert
- ☒ Services publics et équipements communautaires
- ☒ Centre d'enfouissement technique
- ☒ Centre d'enfouissement technique désaffecté
- ☒ Loisirs
- ☒ Servitude particulière
- ☒ Activité économique mixte
- ☒ Activité économique industrielle
- ☒ Activité économique spécifique Agro-Economique
- ☒ Activité économique spécifique Grande Distribution

-  Activité économique spécifique Risque majeur
-  Dépendances d'extraction
-  Extraction à destination agricole
-  Extraction à destination forestière
-  Extraction à destination espaces verts
-  Extraction à destination zone naturelle
-  Aménagement communal concerté
-  Aménagement communal concerté à caractère économique
-  Enjeu communal
-  Enjeu régional
-  Agricole
-  Forestière
-  Espaces verts
-  Naturelle
-  Parc
-  Eau
-  Non affectée ("zone blanche")

Plan de secteur d'origine


Plan de secteur d'origine

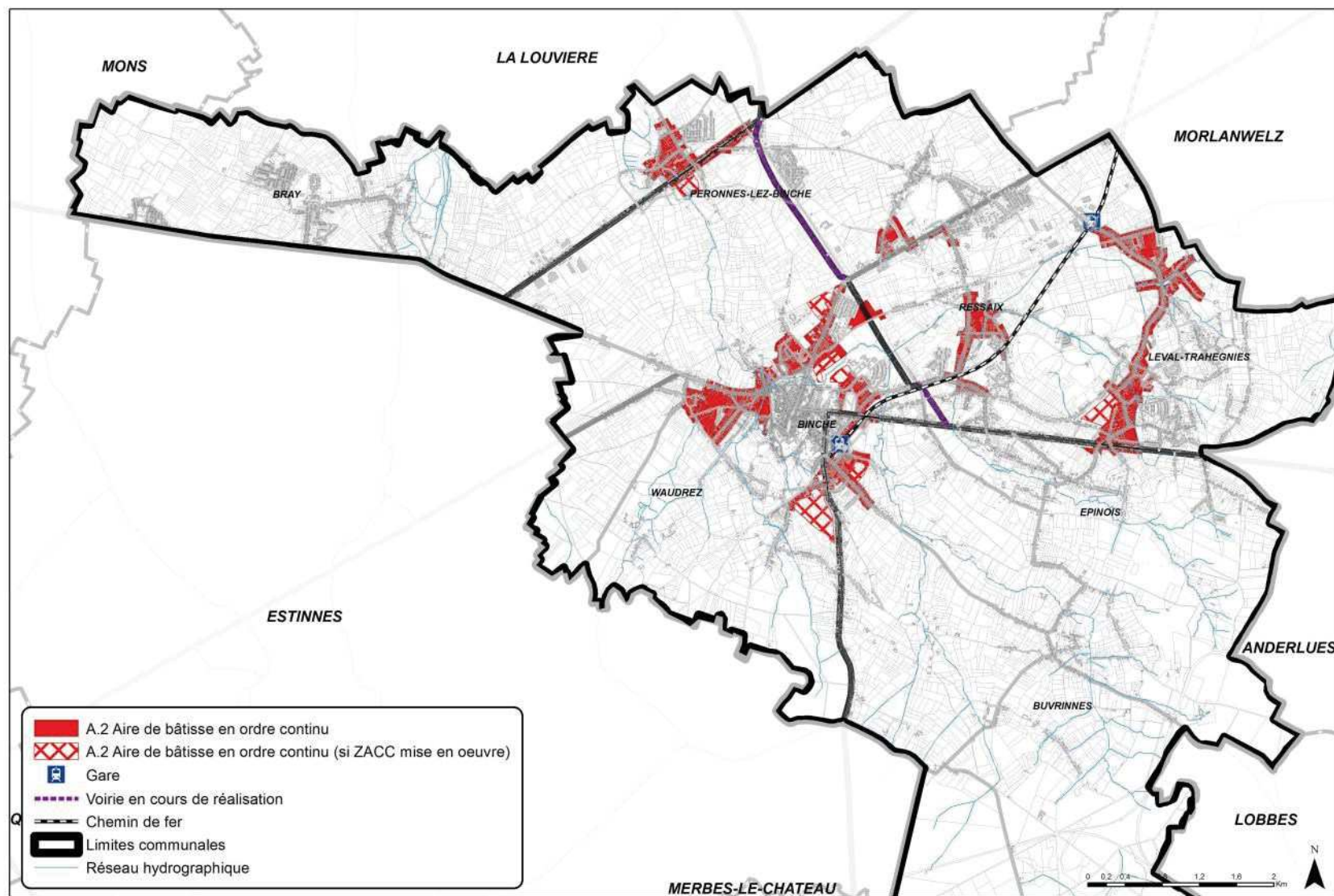
Etiquettes des Secteurs d'aménagement (1978)

Etiquettes des Secteurs d'aménagement (1978)

A.2 Aire de bâtisse en ordre continu

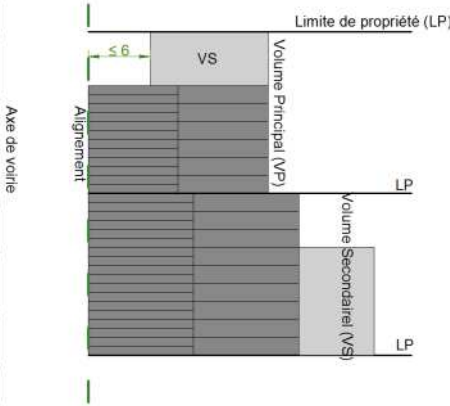
Constats et enjeux

Description générale de la zone	Reportage photographique (2012)	Options urbanistiques
<p>Il s'agit d'un habitat en ordre continu. On le retrouve particulièrement à Binche et à Waudrez autour de leurs centres anciens protégés ainsi que les noyaux centraux des anciennes communes telles que Péronnes-lez-Binche, Ressaix, Leval, Bray, Buvrines et Epinois qui sont constituées par un bâti établi en ordre continu et mitoyen.</p> <p>Caractéristiques particulières</p> <p>Typologie : Habitat aggloméré, de type urbain. Ilots entièrement fermés aux abords de l'aire de centre ancien protégé. Il en est de même pour la partie la plus densément bâtie des anciens noyaux des communes fusionnées.</p> <p>Gabarits : Un nombre d'étages variant en fonction de la localisation à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • R + 2 (voire 1 + ½ étage) dans les artères d'accès au Centre-Ville ; • R + 1 dans la grande majorité des cas ; • R + 2, 3 ou 4 localement pour certains bâtiments à appartements. <p>Implantation : Les bâtisses seront construites en ordre continu mitoyen et à l'alignement sur la voirie.</p> <p>Toitures : Une pente de toiture généralement comprise entre 35° et 45° pour les bâtiments principaux et des toits plats pour les annexes. Des matériaux variés et généralement non homogènes dans leur ensemble.</p> <p>Matériaux de façade : Prédominance de la brique foncée, toutefois, les matériaux d'élévation restent divers et la banalisation des constructions avec des enduits de type crépi ou peinture est courante.</p> <p>Baies et ouvertures : Des baies à prédominance verticale, hormis la présence de vitrines horizontales lorsque les rez-de-chaussée ont une vocation commerciale.</p>	 <p>Rue de la Station, à Ressaix</p>  <p>Rue A.Derval, à Waudrez</p>  <p>Rue de Buvrines</p>  <p>Route de Mons à Waudrez</p>	<p>Potentialités : Il convient de noter que les espaces non bâtis deviennent de plus en plus fréquents à mesure que l'on s'éloigne des noyaux urbains. Il en est de même pour l'implantation des bâtiments isolés avec reculs.</p> <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'aspect urbain de l'aire. • Assurer une densité élevée, au vu des orientations du schéma de structure communal. <p>Densité : Dans le cadre de projets résidentiels, il s'agit d'un habitat à densité forte : 30 à 60 log/ha et +. Pour les autres types de projets, un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,7 devra être respecté.</p>

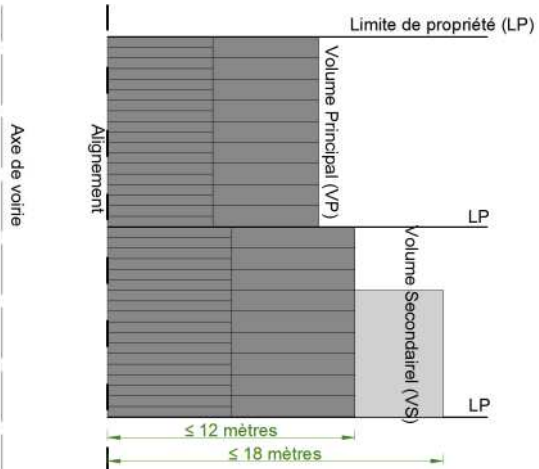


Aire de bâtisse en ordre continu

Les prescriptions

VOLUME PRINCIPAL		VOLUME SECONDAIRE ET ANNEXE
A.2.1 Parcellaire		
<p>Dans le cadre d'une découpe du parcellaire concernant au minimum 5 lots :</p> <p>il faudra permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Varier la largeur des lots ; ○ opter pour des limites latérales de parcelles qui ne sont pas systématiquement perpendiculaires à l'axe de la voirie ; <p>Il sera obligatoire que l'espacement entre les limites de propriété permette toujours la mitoyenneté des deux côtés, c'est-à-dire un parcellaire variant de 5 mètres minimum à 9 mètres maximum.</p>		
A.2.2 Implantation des bâtiments		
A.2.2.1 Front de bâtisse		
<p>Le front de bâtisse est établi obligatoirement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur l'alignement ; • localement, en fonction de la situation existante, avec un recul de manière à se rattacher aux façades existantes établies en recul, mais avec un maximum de 3,5 mètres de l'alignement ; <p>La différence entre deux fronts de bâtisses de maximum 1 mètre est tolérée, de façon à tendre vers un front de bâtisse établi à l'alignement.</p>		<p><u>Volume secondaire :</u></p> <p>Ils sont accolés contre la façade arrière du bâtiment principal sis sur la parcelle.</p> <p>La construction de garages privés individuels est autorisée. Ceux-ci peuvent être en recul de maximum 6 mètres par rapport à l'alignement à condition que le pignon contre lequel s'appuie la nouvelle construction ne soit plus un pignon d'attente et soit réaménagé en conséquence.</p> <p>Concernant les logements multiples, ils peuvent être autorisés à l'arrière de l'emprise de bâtisse composée des volumes principaux et secondaires.</p> <p>Leur profondeur est comprise entre 6 mètres et 8 mètres.</p> <p><u>Volume annexe :</u></p> <p>Un volume annexe est autorisé hors zone capable de bâtisse et ne peut être consacré au garage.</p>
A.2.2.2 Largeur des façades		
<p>Les bâtiments principaux sont construits en ordre continu avec les deux pignons à mitoyenneté.</p> <p>En cas de construction d'un bâtiment sur plusieurs parcelles, le traitement architectural de la façade doit rappeler la trame du parcellaire initial.</p>	—	—

Aire de bâtisse en ordre continu

VOLUME PRINCIPAL		VOLUME SECONDAIRE ET ANNEXE
A.2.2.3 Profondeur de bâtisse		
<p>La profondeur de la bâtisse principale est de 12 mètres au maximum.</p> <p>Pour les parcelles de moins de 40 mètres de profondeur desservies par une voirie à l'avant et une à l'arrière ; la construction d'habitation peut n'être autorisée que du côté de l'une des voiries (du côté de la voirie principale), l'autre étant réservée à la construction de petits bâtiments répondant aux dispositions des prescriptions relatives aux volumes secondaires et annexes.</p> <p>De manière générale, une zone non bâtie de 20 % au minimum de la superficie de la propriété ainsi qu'une profondeur libre de 8 mètres minimum entre la bâtisse et la limite arrière de parcelle doivent être maintenues, à l'exception des situations existantes déjà acquises.</p>		<p>La profondeur totale des volumes est de 18 mètres au maximum par rapport à la façade avant du volume principal.</p> <p>Pour les parcelles de moins de 20 mètres de profondeur, ainsi que pour celles aux angles de voiries, les profondeurs de bâtisse permises sont réduites localement en fonction de la configuration des lieux de manière à maintenir des zones non bâties et de permettre une bonne aération et un ensoleillement correct de la bâtisse concernée ainsi que celles y attenantes ou voisines.</p>
A.2.2.4 Prescriptions relatives aux bâtiments existants		
<p>Les bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les dispositions des prescriptions ci-avant, peuvent être maintenus et réaménagés selon l'implantation existante.</p> <p>Toute modification éventuelle (extension, reconstruction totale, etc.) ne peut y être autorisée que dans la mesure où elle contribue directement ou indirectement (éléments architecturaux, liaisons, ..) à réintégrer le bâtiment partiellement ou totalement dans le voisinage immédiat.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Aire de bâtisse en ordre continu

A.2.3 Gabarit des bâtiments

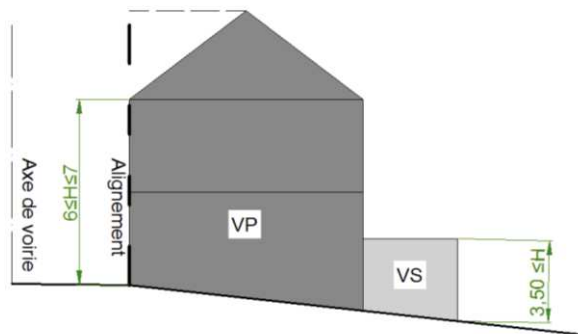
De manière générale, la hauteur de la corniche doit être comprise entre **6 et 7 mètres** par rapport au niveau moyen du trottoir.

Le gabarit du bâtiment ne pourra jamais différer de plus de **1 mètre** du mitoyen existant.

Si, et seulement si, le gabarit général de la rue est inférieur ou égal à 6 mètres, la hauteur sous corniche devra s'inscrire dans celui-ci.

Les bâtiments à rez-de-chaussée unique sont interdits.

Dans les zones situées dans un « **périmètre de réflexion d'ensemble** » les gabarits autorisés pourront aller jusqu'à 12 mètres.



Volume secondaire :

Concernant les volumes secondaires arrières, la hiérarchie des volumes devra être respectée, le gabarit des volumes secondaires et annexes sera égal ou inférieur ou égal à 3m50.

Les volumes secondaires à étages sont interdits.

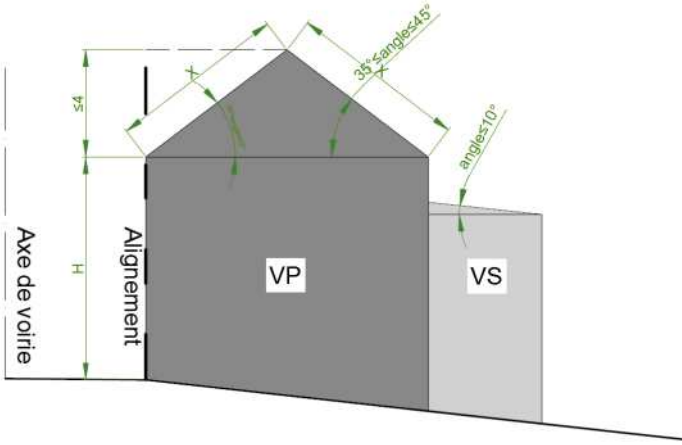
Les garages à front de voirie devront être intégrés dans un volume de gabarit identique au volume principal de telle sorte que la différence avec le pignon voisin existant soit de maximum **1 mètre**.

Volume annexe :

La hauteur des annexes est :

- de 3 mètres hors tout, dans les cas de toiture du type plate-forme ou à faible pente ;
- de 2,50 mètres au maximum sous corniche et de 5 m au faite pour les toitures à deux versants.

Aire de bâtisse en ordre continu

VOLUME PRINCIPAL		VOLUME SECONDAIRE ET ANNEXE
A.2.4 Toitures		
A.2.4.1 Type de toiture		
<p>Les toitures des bâtiments principaux sont à deux versants de pente comprise entre 35 degrés et 45 degrés et à faîtage central parallèle à l'alignement.</p> <p>La pente est fixée de manière à ce que la toiture soit située dans le même plan que celui des constructions voisines, dans la mesure où la pente respecte une inclinaison comprise entre 35 et 45 degrés.</p> <p>Les pentes sont de même longueur.</p> <p>Des ruptures de pente dans les versants sont autorisées pour s'intégrer localement à des ensembles de ce type existants.</p> <p>La hauteur du faîte de la toiture doit être égale ou inférieure à 4 mètres.</p> <p>Dans les zones situées dans un « périmètre de réflexion d'ensemble » les toitures plates sont autorisées.</p>		<p>La toiture des volumes secondaires et annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sont de type plate-forme ou de pente inférieure ou égale à 10 degrés ; les eaux de pluie doivent être recueillies sur le bien où est établie la construction. • des toitures de pente plus forte permettant une meilleure recherche architecturale peuvent être autorisées. <p>La hauteur totale sous faîtage est de 4,5 mètres au maximum au-dessus du niveau du rez-de-chaussée du volume principal.</p> <p>Les toitures plates ne peuvent être utilisées comme terrasses.</p>
A.2.4.2 Lucarnes		
<p>Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade et intégrées dans l'ensemble des toitures environnantes.</p> <p>La largeur maximum d'une lucarne est de 1.8 mètres Au total elles ne peuvent dépasser 50% de la largeur de la façade à rue.</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

Aire de bâtisse en ordre continu

VOLUME PRINCIPAL		VOLUME SECONDAIRE ET ANNEXE
A.2.4.3 Les matériaux de toiture		
<p>La nature des matériaux ainsi que leur teinte sont imposées parmi la liste ci-après de manière à s'intégrer dans l'environnement.</p> <p>Liste des matériaux autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les tuiles de terre cuite de ton rouge ; • les tuiles de terre cuite de ton sombre ; • les ardoises naturelles • les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel et de même teinte ; • les tuiles artificielles ainsi que les poly-tuiles de ton rouge-brun ou sombre ; • le zinc ; • le cuivre. <p>Ils sont identiques pour chaque versant d'une même toiture.</p> <p>Des éléments transparents tels que fenêtre pour toiture sont autorisés ainsi que les panneaux ou cellules capteurs d'énergie solaire.</p>	—	<p>Les matériaux de toiture des volumes secondaires sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les tuiles de terre cuite de ton rouge ou sombre et de format traditionnel ; • les ardoises naturelles ; • les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient de format traditionnel, placées selon la technique du matériau traditionnel et de même teinte ; • le zinc ; • le cuivre ; • les membranes synthétiques (uniquement pour les toitures plates) ; • Les toitures vertes de type extensif (uniquement pour les toitures plates). <p>Les verrières de toiture, et autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils s'articulent avec la volumétrie principale et où les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture.</p>

Aire de bâtisse en ordre continu

VOLUME PRINCIPAL		VOLUME SECONDAIRE ET ANNEXE
<p>A.2.5 Matériaux d'élévation</p> <p>De manière générale, les matériaux d'élévation autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> la brique de four de teinte rouge-brun ou foncée (localement les briques de teinte beige ou grise peuvent être autorisées en fonction du cadre bâti existant) de format rectangulaire traditionnel (longueur limitée à 25 cm au maximum, hauteur 9cm maximum). L'aspect d'ensemble de l'élévation doit être de couleur uniforme ; la pierre comme élément secondaire (20 % maximum de la superficie de la façade) utilisée en soubassements, bandeaux, linteaux, encadrements. La nature et les teintes de ces pierres sont à intégrer à celles existantes ; le béton apparent d'aspect fini de teinte grise et de tenue stable dans le temps est autorisé comme élément secondaire (20% maximum de la superficie) ; le bois (20% maximum de la superficie) ; la pierre pour les édifices publics ; Crépis, enduits et peintures de teinte uniforme, intégré dans son environnement. De manière générale, les teintes anthracite, gris clairs, beige et blanc sont autorisées. Bardage en matériaux synthétiques (siding), 20%. <p>De façon locale, en fonction de la situation existante, d'autres matériaux peuvent être autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement. L'auteur du projet joint à son dossier les informations (nature, texture, teinte des matériaux) utiles pour lui permettre de justifier cette intégration.</p> <p>Matériaux d'élévation interdits:</p> <ul style="list-style-type: none"> aluminium d'aspect métallisé. 		
	—	<p>Les matériaux seront traités pour l'ensemble des façades et pignons en harmonie avec le bâtiment principal.</p> <p>Les matériaux d'élévation autorisés seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le bâtiment principal ; le verre ou le polycarbonate dans le cas des vérandas ; le bardage en bois ; tout nouveau matériau non repris sur la liste des matériaux interdits ci-après. <p>Matériaux d'élévation interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> aluminium d'aspect métallisé.

Aire de bâtisse en ordre continu

A.2.6 Baies et ouvertures

A.2.6.1 Axe de composition

D'une manière générale, le rythme régulier et de dominance verticale doit être maintenu. L'effet de verticalité sera obtenu par une juxtaposition de baies verticales ou par division verticale des baies horizontales notamment par des colonnes, des trumeaux, des montants de menuiserie.

A.2.6.2 Les matériaux

- Les fenêtres sont traitées pour l'ensemble de la façade et pour chacun des éléments, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture ;
- Les menuiseries en bois, en matériaux synthétiques de même aspect que le bois, entre autres au niveau des sections des profils, ou en métal laqué mat sont autorisées ;
- Leurs teintes sont les teintes naturelles des bois, le blanc, la gamme des blancs cassés et des gris ainsi que le bleu foncé, le vert foncé ou le bordeaux ;
- Les châssis et les portes d'entrée et de garage en aluminium d'aspect métallisé sont interdits ;
- La vitrerie sera en verre clair pour l'ensemble des baies. En cas de transformation ou d'agrandissement, on peut utiliser un vitrage similaire au vitrage existant ;
- Les caissons des volets doivent être incorporés à la façade et ne pas occasionner de débordements, pour ce qui est visible depuis l'espace public.

A.2.6.2 En cas de rénovation ou transformation

- il est interdit de murer des baies existantes en façades à rue.
- Lors de la transformation du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux doivent être maintenus. Là où ils ont été enlevés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent Règlement, leur reconstruction peut être imposée lors d'une nouvelle transformation.
- Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiquent le rythme pour la construction des trumeaux du rez-de-chaussée. Ceux-ci sont établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage ; la vitrine est éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble.
- Les impostes et les ouvrants centraux sont obligatoirement maintenus, pour une largeur de baie à partir de 80 cm.
- L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage.

Aire de bâtisse en ordre continu

A.2.7 Clôtures

A.2.7.1 Implantation

- A front de voirie, les clôtures sont établies à l'alignement.
- Aux limites latérales et arrière, elles sont établies à mitoyenneté.
- En limite arrière de parcelle, une clôture de 3 mètres de hauteur peut y être autorisée en briques, panneaux de bois et dalles de béton.

A.2.7.2 Hauteur

Leur hauteur est de 2 mètres au maximum pour les limites arrière et latérales.

Concernant les limites à front de voirie, la hauteur maximale est de 1,20 mètre.

En cas de différence de nivellement entre 2 parcelles mitoyennes, la clôture pourra être érigée de manière à atteindre un maximum de 2 mètres par rapport au point le plus haut.

A.2.7.3 Matériaux

Les matériaux suivants peuvent être autorisés :

- les dalles de béton surmontées d'un treillis de teinte verte ;
- les treillis de teinte verte ;
- les briques ordinaires avec ou sans couvre-mur ;
- les palissades en bois ;
- les haies prévues dans les dispositions relatives aux plantations et à l'entretien des terrains non-bâties des prescriptions générales ;
- les dalles de béton uniquement à l'arrière des bâtisses ;
- les gabions ;
- les dalles de béton décoratives.

Aire de bâtisse en ordre continu

A.2.8 Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes et dispositifs de publicité sont soumis à autorisation à l'exception des cas prévus à l'Art. 262/12/j) du CWATUPE et doivent rencontrer le prescrit du règlement général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité repris aux Articles 431 à 442 du CWATUPE ainsi que leurs modifications éventuelles.

Il est précisé cependant que les dimensions des enseignes et des dispositifs de publicité placés perpendiculairement au plan des façades sont limités de manière à maintenir une hauteur libre de 2,25 mètres par rapport au niveau du trottoir et un recul de 0,50 mètre minimum par rapport à la verticale de la bordure du trottoir. Leur débordement par rapport au nu du mur est de maximum 0,65 mètre.

Tout panneau publicitaire lumineux est interdit. La publicité sur les pignons aveugles est interdite.

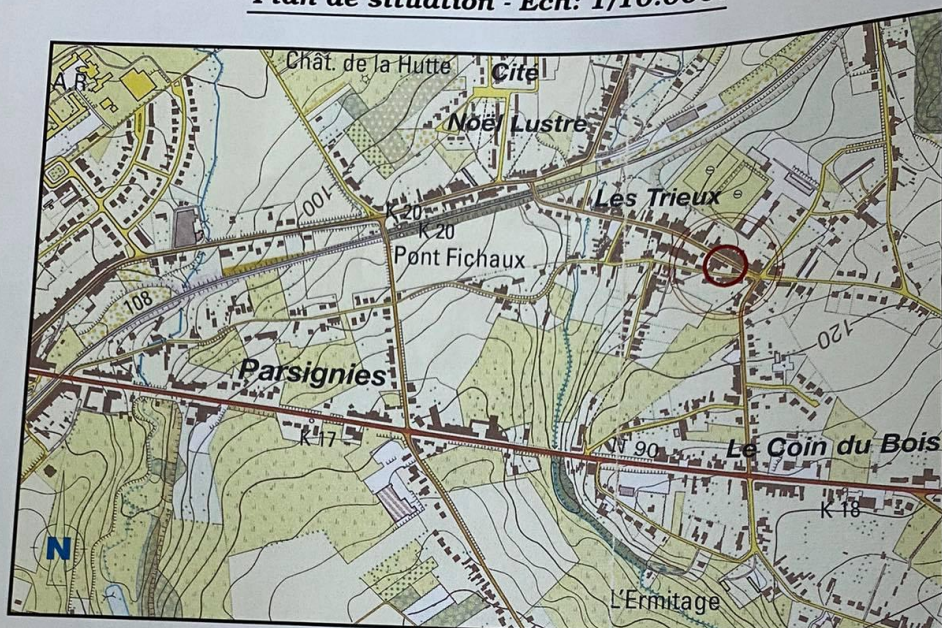
A.2.9 Cours et jardins

Les plantations y respectent les dispositions relatives aux plantations et à l'entretien des terrains non-bâti des prescriptions générales.
Les constructions en sous-sol ne peuvent pas dépasser la profondeur maximale de bâtisse.

A.2.10 Mesures limitant l'imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation des intérieurs d'îlot est limitée à 20 % de la surface libre de bâtiment. Les matériaux perméables sont autorisés.

Plan de situation - Ech: 1/10.000.



Situation cadastrale - Ech: 1/1.000.

