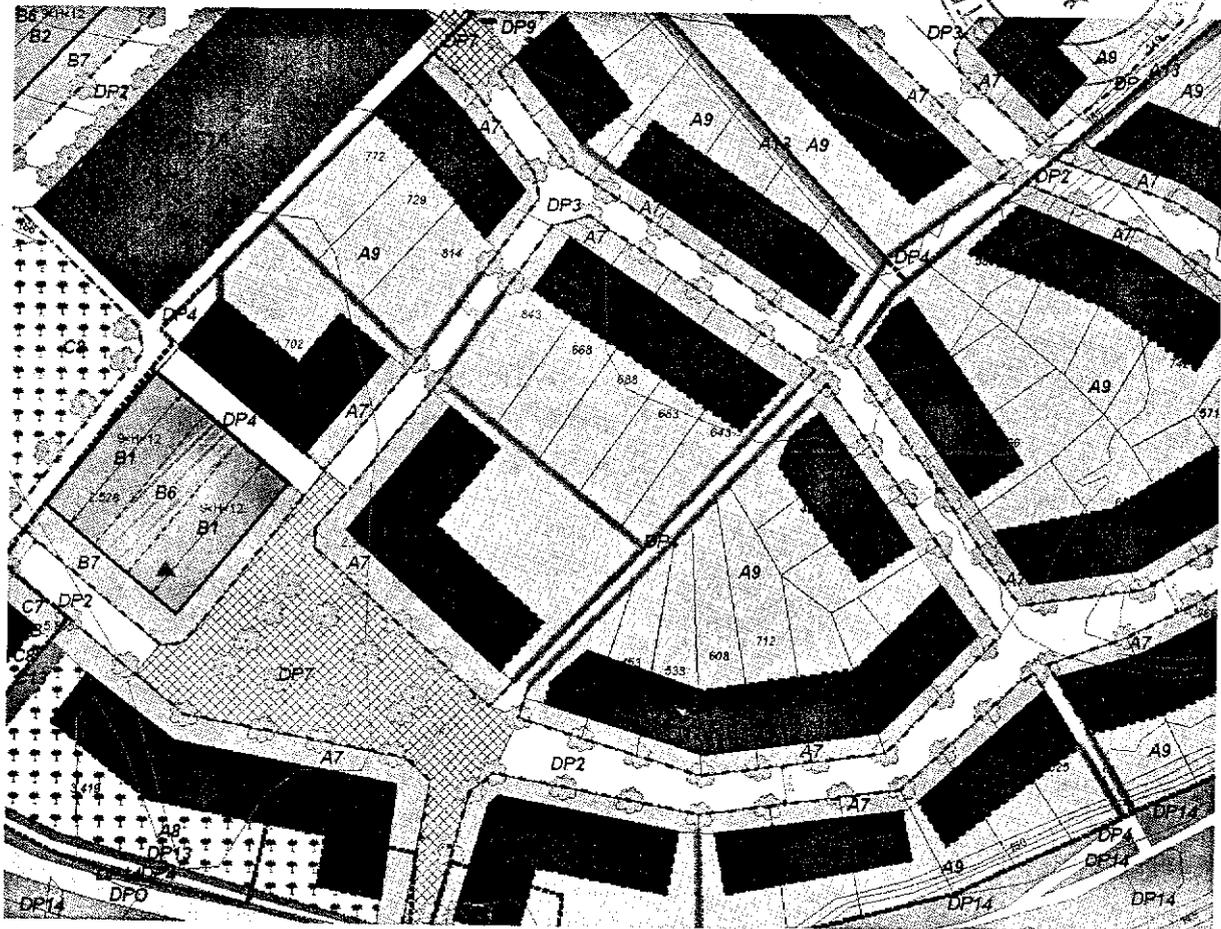


REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR
VILLE DE GEMBOUX

**PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT
« SUCRERIE »**



Options planologiques et urbanistiques
et prescriptions urbanistiques à annexer
à l'arrêté ministériel du

21 DEC. 2005

André ANTOINE,
Ministre du Logement des Transports et
du Développement territorial

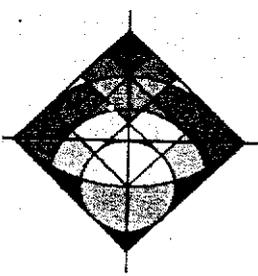
*Etablies le 22 novembre 2002
Corrigées le 15 juillet 2005*

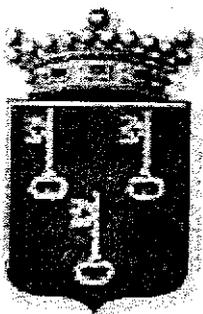
**AUTEUR DE PROJET
TOPOS, l'Atelier du cadre de vie**

*Bureau d'études en urbanisme, aménagement du territoire et environnement
Agréé pour les schémas, plans et règlements en RW
Représenté Pierre COX - Architecte & Urbaniste
Avec la collaboration de Eric Falier - Architecte & Urbaniste*

Pour copie conforme

[Signature]
Sonia VECKMANS
Attachée

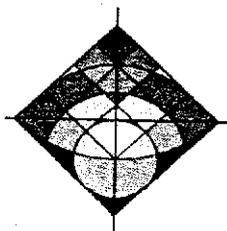




REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT
« SUCRERIE »
OPTIONS URBANISTIQUE ET PLANOLOGIQUE



Etablies le 2 mars 2002
Corrigées le 6 mars 2005

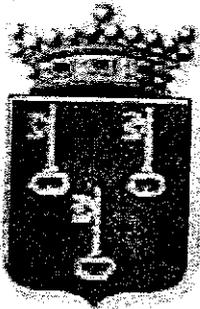
AUTEUR DE PROJET

TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

Bureau d'études en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

Agréé pour les schémas, plans et règlements en RW

Représenté Pierre COX – Architecte & Urbaniste



REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

**PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT
« SUCRERIE » remplaçant le plan communal
n° 7
OPTIONS URBANISTIQUE ET PLANOLOGIQUE**

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal
le 9 mars 2005



Par Ordonnance
N°

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan
a été déposé à l'examen du public du 18 avril 2005 au 7 juin 2005



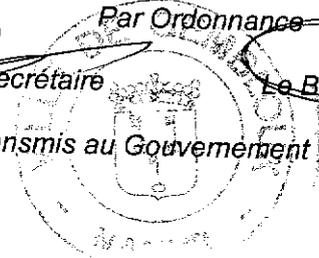
Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal le 14 juillet 2005

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Transmis au Gouvernement wallon, le



Etablies le 18 mars 2005

AUTEUR DE PROJET
TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

Bureau d'études en urbanisme, aménagement du territoire et environnement
Agréé pour les schémas, plans et règlements en RW
Représenté Pierre COX – Architecte & Urbaniste

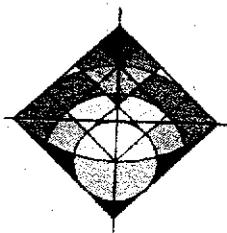


TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	5
PRELIMINAIRES	6
L'EVALUATION OU LE BILAN	7
LES ENJEUX PAR ZONES	8
LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT	9
UN PROGRAMME A PRIORI	9
DES PROJETS EN ATTENTE	9
UN PROGRAMME INDUIT OU LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR.....	10
LES APPORTS DU S.D.E.R.	10
LES EXTERNALITES	10
GEMBOUX : PÔLE CENTRE	10
RENFORCER LA CENTRALITÉ	11
REVOIR CERTAINES AFFECTATIONS DU PLAN DE SECTEUR ET GÉRER LE TERRITOIRE AVEC PARCIMONIE	11
DENSIFIER L'URBANISATION ET PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION ÉQUILIBRÉE	12
ARTICULER LE CENTRE ET LES QUARTIERS TOUT EN STRUCTURANT CEUX-CI ET ENCOURAGER LA MIXITÉ RAISONNÉE DES ACTIVITÉS	12
RENDRE LA STRUCTURE SPATIALE PLUS LISIBLE ET AMENAGER DE REELS QUARTIERS D'HABITAT	13
LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE	14
OPTION 2 : MAITRISE DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION RESIDENTE OU UN PROGRAMME "LOGEMENT"	14
OPTION 3 : GEMBOUX - POLE-RELAIS OU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	15
OPTION 7 : AMELIORATION DES TRAVERSEES D'AGGLOMERATION	16
OPTION 8 : OPTIMALISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS	16
TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF ENTRE LE S.D.E.R., le S.S.C. ET LA REVISION DU P.C.A.	17
LES OPTIONS PLANOLOGIQUES ET URBANISTIQUES	18
LES PROJETS	18
L'ORGANISATION SPATIALE	19
PRINCIPE GENERAL	19
PRINCIPES PAR ZONES	19



PRELIMINAIRES

La Ville de Gembloux a adopté son schéma de structure et son règlement communal d'urbanisme en date du 7 février 1996 et bénéficie depuis le 13 septembre 1996 du régime dit de « décentralisation et participation ».

Le schéma de structure a épinglé plusieurs actions, soit à caractère opérationnel, soit à caractère patrimonial, soit encore, visant au développement urbanistique de l'entité. Plusieurs de ces actions portent sur le développement économique de l'entité en harmonie avec ses caractéristiques sociodémographiques, d'autres visent à conserver un substrat foncier dans les limites de l'agglomération gembloutoise. Certaines de celles-ci peuvent être réalisées directement par les autorités communales ou par l'initiative privée ; d'autres, part contre, demandent l'établissement de documents réglementaires pour coordonner les actions individuelles ou corriger certaines contradictions liées à la hiérarchie et au pouvoir des documents d'aménagement. Cette situation est rencontrée dans les limites du plan communal d'aménagement dit « de la Sucrierie », notamment en raison de modifications substantielles adoptées par les autorités régionales en ce qui concerne, tant la modification du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.), que de l'adoption du schéma de développement de l'Espace Régional (S.D.E.R.), mais également en raison de la difficulté de la mise en œuvre du présent plan communal d'aménagement précédant sa mise en révision.

Ainsi, le S.D.E.R., adopté par les autorités régionales en date du 27 mai 1999, trace une série de pistes de réflexion et d'axes de conduite à tenir pour le développement spatial, tant de la Région que des communes.

Aussi, la présente démarche de reconditionnement du quartier de la Sucrierie doit s'inscrire dans la réflexion globale entamée dans le cadre de la stratégie indiquée par les deux documents que sont le S.D.E.R. et le S.S.C., reportée à l'échelle de cette portion significative et cohérente du territoire.

A cet effet, le Conseil communal a décidé, à l'unanimité, en date du 05 novembre 2003, de procéder à la révision de ce plan communal d'aménagement dénommé « de la Sucrierie ».

Le présent volet a pour objectif de préciser les options urbanistiques et planologiques soutenues par le présent projet de révision du plan communal d'aménagement dit « de la Sucrierie » ; options qui tiennent compte des potentialités de reconversion de ce périmètre en intégrant les problématiques actuelles.

L'EVALUATION OU LE BILAN

Pour rappel, l'analyse de la situation existante de fait et de droit a permis d'épingler quelques points méritant une attention particulière. Ces points sont repris ci-dessous sous la forme d'un tableau AFOM. Les options qui soutiendront le projet de révision tacheront de se fonder sur ce constat, tant pour remédier à des situations déficitaires, qu'en vue de valoriser les atouts offerts par le périmètre concerné.

OBJET	ATOUS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Situation géographique	Site bordé de voies de communication (transport individuel et transport en commun)	Faiblesse actuelle de l'accessibilité vers le centre historique et vers la gare, coupure par la ligne de chemin de fer	Valorisation d'une entrée dans l'agglomération. Valorisation d'un chance bien localisé.	Déséquilibre favorable à ce quartier en reconversion vis-à-vis du centre historique. Forte pression foncière.
Structure physique	Structure végétale existante constituant un écran végétal et un couloir écologique.	Site fortement remanié. Contraintes du sous-sol : terres de remblais et fondations épaissies. Déclivité artificielle importante enclavant une partie du site.	Structure végétale valorisable	Perte de biodiversité
Occupation du sol	Potentiel lié aux terrains laissés libres suite à l'abandon de la sucrerie. Mixité des fonctions.	Fonctions dispersées. Présence d'aménagements précaires et dévalorisants.	Requalification du site économique désaffecté de la sucrerie. Réoccupation des rives de la chaussée de Tirlemont – RN 29	Pression importante liée aux implantations commerciales
Bâti	Potentiel urbanisable Présence de bâtiments de grand gabarit de qualité et bien implantés	Disparité des échelles et des typologies Pauvreté et vétusté de certains bâtiments.	Valorisation et exploitation des points de communication à proximité immédiate. Amélioration de l'image urbaine Plusieurs projets en gestation	Difficulté de construire sur les remblais du site de la sucrerie
Mobilité	Très bonne desserte par les différents modes de déplacement aux abords du périmètre	Présence d'accès insécurisés. Transit vers et hors du périmètre et entrave de la ligne de chemin de fer pour les usagers dits « lents ». Enclave créée par la déclivité artificielle. Tracés et profils de voirie non adaptés	Amélioration et sécurisation des accès depuis les axes importants. Adaptation des tracés et profils de voiries. Exploitation du réseau lent.	Augmentation de la fréquentation des axes et des accès aux RN4 et RN29
Sitologie / Paysage	Présence végétale spontanée de qualité.	Fronts de bâtisses clairsemés.	Assurer une continuité et une homogénéité par zones.	Décrépitude du site industriel
Infrastructures techniques	Bonne desserte de quartier	Infrastructures enfouies mal connues	puissance électrique suffisante	Gestion du réseau d'égout vis-à-vis de la zone de protection de captage
Situation juridique	Grande surface appartenant au même propriétaire et promoteur. Bonne adéquation avec l'occupation actuelle et les objectifs fixés		Revalorisation du tracé des chemins vicinaux disparus	

LES ENJEUX PAR ZONES

Certaines zones, et principalement à l'emplacement des infrastructures de l'ancienne sucrerie, laissent encore de larges plages « libres d'occupation » provenant de l'inadéquation fonctionnelle liée aux activités commerciales prévues dans le P.P.A., de la proportion de certains îlots et de certains gabarits de voiries, et enfin de l'impossibilité technique de mise en œuvre liée aux contraintes du sous-sol du site de l'ancienne sucrerie.

Ces zones, offrent un potentiel de développement intéressant pour l'entité gembloutoise axé sur les tendances actuelles, lesquelles trouvent leur justification au regard de leur localisation spécifique, la résidence au centre dans la zone industrielle, la mixité de fonctions à l'ouest le long des grands axes de communication à considérer d'avantage comme boulevards urbains. En outre, au regard du développement et des perspectives d'évolution de la partie nord de la ville et des nouveaux P.C.A. qui la couvre, les enjeux se sont diversifiés.

Le P.C.A. recouvre plusieurs zones aux enjeux spécifiques :

1. A l'ouest, la zone comprise entre la chaussée de Tirlemont, la rue de la Sucrerie et la rue des Fabriques est peu urbanisée ; on y retrouve des bâtiments clairsemés avec une mixité de services et de logements. Or, la chaussée de Tirlemont est un axe important de pénétration de l'agglomération et joue, de ce fait, un rôle considérable dans l'image et la visibilité de la ville. De plus, cette zone possède l'avantage d'être desservie par la RN 29 et les transports en commun qui la parcourent. Il s'agira de densifier cette zone, de renforcer et préciser la mixité des fonctions, cela avec la préoccupation de présenter une image homogène et soignée.
2. Au sud, desservi par la RN 4, à savoir l'axe Namur-Wavre, la zone est caractérisée par la localisation de services communautaires régionaux et d'activités commerciales. Il s'agit de les maintenir et de les renforcer. D'autre part, l'accès à la RN 4 depuis le périmètre s'effectue par la rue Rabauty. Le développement du périmètre dépendra de la requalification de ce croisement.
3. Le centre du périmètre, là où les plus larges surfaces de terrains sont disponibles faute d'avoir pu être mises en œuvre selon le tracé du P.P.A., la zone est favorable au développement dense et diversifié d'un quartier de logements, en relation directe avec les autres fonctions.
4. A l'est, la végétation s'est développée spontanément sur les talus de l'assiette de l'ancienne ligne 127 Gembloux-Landen aujourd'hui tronçon du réseau RAVeL, formant un axe vert à préserver et à renforcer.
5. Au nord, le terrain communal situé en face du stade communal est idéalement localisé pour y maintenir et renforcer des équipements communautaires de plein air.

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT

UN PROGRAMME A PRIORI

Le programme à priori défini par le conseil communal vise à urbaniser, densifier et refaçonner l'image urbaine considérée dans sa spécificité de « site de la Sucrierie » de Gembloux.

Cette problématique générale doit être accompagnée d'une réflexion spécifique pour les points suivants :

- la valorisation des rives de la RN 29 et la RN 4 comme point fort de l'agglomération, via une densification des fonctions mixtes selon un front de bâtisse commun,
- l'urbanisation du chancre de l'ancienne sucrierie via le développement du pôle commercial existant et la création d'un quartier résidentiel,
- l'homogénéité urbanistique de chaque zone et la continuité entre les différentes zones,
- la valorisation de la structure végétale existante,
- l'accessibilité aux points de communication à proximité,
- l'amélioration et la sécurisation des accès sur les axes RN 4 et RN 29,
- l'amélioration et continuité du tracé de voiries de desserte,
- la réintroduction du tracé des chemins vicinaux traversants disparus,
- l'exploitation du réseau lent.

DES PROJETS EN ATTENTE

Plusieurs projets sont en attente d'approbation de la révision du P.C.A. Pour rappel, il s'agit d'un projet immobilier sur le site de l'ancienne sucrierie incluant des projets à vocation mixte d'activités commerciales et de logement, de la fonction résidentielle principalement unifamiliale, des services et des zones vertes.

- Le projet d'un bâtiment à vocation commerciale, rue de la Sucrierie, qui s'implanterait en vis-à-vis du bâtiment du Colruyt, et qui compléterait l'ensemble formé par les deux premiers bâtiments existants. Le P.P.A. initial ne permettant pas que le développement de bâtiments mixte ou de commerce de détails dont la surface bâtie était limitée à 80 m² par unité,
- Le projet de création d'un quartier résidentiel sur le site de l'ancienne sucrierie, projet mixant du logement en appartements et de l'habitat unifamilial mitoyen, semi-mitoyen et ouvert. Le projet inclut également un bâtiment mixte de résidences et de services implanté en vis-à-vis du bâtiment du JBC, pour jouer le rôle de lien entre une zone commerciale existante et la zone résidentielle projetée.



UN PROGRAMME INDUIT OU LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

LES APPORTS DU S.D.E.R.

LES EXTERNALITES

Toute l'aire comprise dans le triangle ayant pour sommets Bruxelles, Mons-Charleroi et Namur ("Triangle Wallon") est influencée à des titres divers par la capitale fédérale et européenne : effets positifs sur le développement d'activités économiques, phénomène de suburbanisation, délocalisation d'entreprises, problématique de la circulation induite notamment par les navettes domicile-travail, rôle de délestage de l'aéroport de Charleroi, retombées pour les activités de détente et de loisirs, etc.

Aujourd'hui, des divers phénomènes ne sont ni correctement maîtrisés ni traités dans une perspective de collaboration et de concentration avec Bruxelles, ce qui devrait être le cas à l'avenir. Sur le plan régional, il faudrait arriver à mieux dominer ces différents effets et à la valoriser de façon optimale en recherchant la cohérence dans un esprit de solidarité.¹

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

Le S.D.E.R. situe Gembloux dans le triangle wallon constitué par l'aire métropolitaine de Bruxelles. L'entité est également ancrée sur l'eurocorridor Nord-Sud et à proximité immédiate de l'eurocorridor est-ouest.

A cet effet, la localisation de la gare à proximité du périmètre du P.C.A. situe Gembloux en position forte dans l'aire métropolitaine de Bruxelles, notamment sur une antenne du RER ou sa prolongation.

GEMBOUX : PÔLE CENTRE

Ce qui importe ici, c'est de rendre ces pôles attractifs notamment par une valorisation des espaces publics, par la présence d'équipements, de services et de commerces de qualité ainsi que par des possibilités offertes sur le plan de l'emploi. Dans certains pôles, des réalisations allant dans ce sens ont été entreprises et ont porté des fruits; il faut donc poursuivre dans cette direction. Ailleurs, il faut plutôt se mobiliser pour enclencher ou dynamiser la relance.² ...

Certains pôles pourraient exercer leur rôle plus pleinement qu'aujourd'hui car ils possèdent incontestablement les potentialités importantes, notamment en raison des qualités de leur structure urbaine de base, il s'agit par exemple de Tournai, Nivelles et Stavelot. Ces entités possèdent un patrimoine à valoriser pour les rendre vraiment attractives et susciter par ce biais une dynamique de développement.³

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

Gembloux est identifié comme pôle jouant un rôle de centre par rapport à la zone que la ville draine et on peut estimer qu'elle bénéficie des atouts précités. En outre, le centre historique est parmi des plus intéressants au niveau de la Wallonie. La perception de la cité historique,

¹ S.D.E.R. p. 114

² S.D.E.R., p. 112

³ S.D.E.R. p. 112

dans les limites du P.C.A., n'est pas présente hormis les bâtiments élevés : église décanale et beffroi. Toutefois, il apparaît important de donner une meilleure image globale de la cité aux automobilistes fréquentant les axes des RN 4 et RN 29, notamment en recousant le tissu urbain en lui donnant la consistance d'axes urbains forts, ainsi qu'aux usagers des réseaux S.N.C.B. et T.E.C. au regard de l'image urbaine perceptible depuis les voies ferrées.

RENFORCER LA CENTRALITÉ

Il faut freiner la délocalisation de certaines activités polarisatrices (entre autres les commerces, les services à la population et aux entreprises, les équipements collectifs) vers les périphéries, et au contraire créer les conditions de redéploiement de ces fonctions dans les cœurs des villes et des villages.

Parmi ces conditions, il faut en souligner trois :

- Protéger les fonctions faibles par rapport aux fonctions fortes
- Assurer de bonnes conditions d'accessibilité
- Améliorer l'aménité des espaces publics.

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

Le programme a priori rentre pleinement dans les options tracées par le S.D.E.R. En effet, celui-ci vise à intégrer diverses fonctions urbaines (résidence, commerces, bureaux, ...) dans le tissu bâti en respectant toutefois les compatibilités de voisinage et permettant à toute personne son accessibilité.

REVOIR CERTAINES AFFECTATIONS DU PLAN DE SECTEUR ET GÉRER LE TERRITOIRE AVEC PARCIMONIE

Des situations aujourd'hui dépassées ou inadaptées et des projets non réalisés ont été inscrits au plan de secteur ...

Il en va de même pour certaines entreprises industrielles insérées dans un tissu d'habitat qui ont aujourd'hui cessé leurs activités et risquent d'être remplacées par de nouvelles activités plus dommageables pour les riverains et pour l'environnement.

Les plans de secteur doivent être révisés de manière à rectifier ces situations. ...

Pour les zones d'activité économique particulièrement mal localisées, il s'agira soit d'orienter strictement leur réaffectation en autorisant uniquement des activités artisanales ou des P.M.E. non polluantes et bien intégrées, soit de prévoir une destination mieux adaptée au contexte : selon le cas, de l'habitat ou, si nécessaire, le retour à une zone non constructible.

Ce principe signifie notamment que les révisions du plan de secteur doivent éviter la dispersion de l'habitat, viser à recycler des terrains actuellement à l'abandon (friches urbaines, sites d'activité économique désaffectés, etc.) et veiller à la protection des ressources naturelles et du sol et du sous-sol.

*Gérer avec parcimonie le patrimoine territorial ne signifie cependant pas qu'il faut adopter une attitude statique et passéiste. Le projet wallon de développement que constitue le S.D.E.R. propose au contraire d'aller de l'avant, d'accepter le changement et de s'y adapter tout en préservant les spécificités positives de la Wallonie. Ces principes doivent s'appliquer aussi en matière de révision des plans de secteur.*⁵

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

La présente demande de révision du P.P.A. vise à recadrer le tracé et l'équilibre de certaines affectations de zones pour les inscrire de manière positive dans le développement de la

⁴ S.D.E.R. p. 124

⁵ S.D.E.R. p. 124

structure urbaine actuelle. Le P.P.A. visait à la valorisation d'une zone d'habitat et d'une zone de services publics et d'équipements communautaires dépourvues de projets. Dans ce sens, la demande de révision vise à recycler un large terrain abandonné et situé dans l'agglomération, afin d'y développer, entre autres, une certaine densité de logement ainsi que des fonctions plus adaptées au contexte actuel, telles que des commerces de moyenne distribution.

DENSIFIER L'URBANISATION ET PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION ÉQUILIBRÉE

Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux : ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement.⁶

Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques des centres anciens.

La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens devront être mis en œuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non encore bâtis, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. Il est indispensable d'améliorer en même temps la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants.⁷

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

Le programme « logement » à développer appliqué dans le périmètre de la révision et plus précisément sur le site de l'ancienne sucrerie actuellement à l'état de chancre, vise à répondre à cet objectif, en densifiant et en diversifiant davantage l'habitat par rapport à la planification du P.P.A.

ARTICULER LE CENTRE ET LES QUARTIERS TOUT EN STRUCTURANT CEUX-CI ET ENCOURAGER LA MIXITÉ RAISONNÉE DES ACTIVITÉS

La structuration du territoire appelle aussi des actions différenciées dans les quartiers péri-centraux.

Les quartiers entourant le noyau central devront être structurés en complémentarité avec celui-ci, sans entrer en concurrence mais en affirmant le rôle spécifique de chacun. Les réseaux de communication, avenues, rues, places, itinéraires piétonniers et cyclables participeront à la structuration des quartiers ainsi qu'à leur articulation avec le centre.

Sur le plan spatial, les quartiers doivent être conçus comme des ensembles cohérents qui apparaissent comme tels lorsque l'on parcourt l'habitat.⁸

⁶ S.D.E.R. p. 125

⁷ S.D.E.R. p. 126

⁸ Projet du S.D.E.R. p. 126

La mixité se trouve au centre de la réflexion sur la structuration de l'espace parce qu'elle apparaît comme une condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat tout en n'étant pas exempte de nuisances.

Dans les centres, on privilégiera une mixité sélective des activités en assurant leur compatibilité et, de préférence, leur complémentarité. En particulier, on favorisera la mixité des activités économiques et des logements tant publics que privés en veillant à assurer à chacune de ces fonctions des conditions de développement satisfaisantes. On favorisera aussi la présence d'équipements culturels de proximité (salles de quartier, maisons de village, foyers culturels, etc.) au sein de l'habitat.

Dans certains cas, on pourra préférer la constitution de petites zones spécialisées pour éviter les nuisances (quartiers de bureaux, d'administration, d'activité économique, etc); mais celles-ci resteront de petite taille et seront intégrées dans la structure afin qu'une mixité soit recréée à une échelle spatiale supérieure au sein de secteurs urbains.

Là où de vastes zones urbaines sont à restructurer fondamentalement, une réflexion globale devra être menée afin d'y promouvoir les fonctions adéquates et complémentaires avec les activités existantes.⁹

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

Le programme de la révision vise explicitement à renforcer et clarifier le développement au sein du P.C.A. en organisant les diverses activités urbaines au regard de leurs potentialités et contraintes spécifiques liées à la proximité des différents réseaux de communication : soit des activités économiques et de services dont la mixité est d'avantage organisée le long des grands axes RN 4 et RN 29 ; la fonction résidentielle située au centre du site est directement reliée au centre-ville par la continuité et l'amélioration du réseau de collecte existant et par la création et la restitution des réseaux piétonniers traversants.

RENDRE LA STRUCTURE SPATIALE PLUS LISIBLE ET AMENAGER DE REELS QUARTIERS D'HABITAT

L'aménagement des espaces publics contribuera à différencier les zones centrales et périphériques; une hiérarchisation fonctionnelle et visuelle des voiries peut en effet contribuer à une meilleure lisibilité de la structure. Il s'agit aussi de rechercher un agencement spatial convivial et de ponctuer certaines perspectives par des repères visuels...

Les limites entre les quartiers devront être davantage marquées, aussi bien par des espaces publics différenciant les ambiances urbaines que par les caractéristiques du bâti. On veillera à composer la frange de l'urbanisation en la distinguant de l'espace ouvert; les limites d'agglomération devront être traitées dans un souci d'inscription de l'habitat dans le paysage.¹⁰

Trop souvent, les nouveaux quartiers d'habitation sont de simples zones de résidence. Il faut au contraire susciter des formes d'habitat présentant une ambiance urbanistique ou peut se tisser un réseau de relations sociales. Les mesures qui suivent pourront y contribuer.

- Viser la constitution de quartiers structurés; il s'agit notamment de réaliser des espaces publics de qualité, constituer des lieux de référence (places, aires de jeux, espaces verts publics, etc.) et de bien structurer les réseaux et voies de communication;
- Éviter au maximum l'implantation de l'habitat en ruban le long des routes ou sa dispersion, et promouvoir au contraire de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privés et publics sera particulièrement étudiée.

⁹ Projet S.D.E.R. p. 126

¹⁰ Projet S.D.E.R. p. 126

- *Dédensifier certains quartiers en y recréant des espaces verts privés et publics, en interdisant la construction dans les intérieurs d'îlots, en pratiquant le remembrement ou le relotissement, en démolissant certains bâtiments sans intérêt;*
- *Assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions comme des rénovations.*¹¹

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

Parmi les objectifs à priori, l'identification des quartiers au sein du P.C.A. doit être, au mieux clarifiée. La révision du P.P.A. vise notamment à valoriser l'entrée dans l'agglomération par la restructuration du front de bâti sur la RN 29 avec des gabarits importants propres à des activités mixte de logement et de services. A l'intérieur du site, on devrait retrouver des gabarits plus modestes propres à un quartier résidentiel structuré en îlots et organisé autour d'espaces publics connectés entre eux par un réseau lent traversant.

LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE

A partir de l'exposé des objectifs d'aménagement du schéma de structure, on peut épingler les objectifs suivants en rapport avec le présent plan communal d'aménagement :

OPTION 2 : MAITRISE DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION RESIDENTE OU UN PROGRAMME "LOGEMENT"

OBJECTIFS

« L'entité de Gembloux se situe géographiquement au croisement des deux grands axes wallons : la dorsale industrielle wallonne et l'artère Bruxelles-Namur. Cette situation géographique privilégiée par rapport aux centres économiques en croissance relègue de plus en plus Gembloux à un rôle de ville-dortoir. L'offre en terrains lotis ne fut pas indifférente à cet état de fait. Cette rente de localisation suscite une pression foncière sur l'entité, dont les effets sur la demande en logements, se sont reportés essentiellement sur les villages du sud de l'entité, tandis que Gembloux-ville n'a connu, jusqu'à ce jour, aucune évolution de sa population résidente. Il apparaît utile de gérer la demande de logements tant dans le centre-ville que dans les villages. Pour le centre-ville, plusieurs projets sont lancés, lesquels devraient permettre de répondre aux divers types de demande en logement (appartements, logements sociaux, logements résidentiels et logements pour étudiants). Pour les villages, l'offre est essentiellement axée vers le logement unifamilial développé dans le cadre de projets de lotissements. »

DIRECTIVES

Les projets en logements devraient se répartir suivant différentes catégories de densité en relation avec les masses bâties actuelles et propices à répondre aux diverses demandes en cohérence avec l'évolution :

- les zones à forte densité (supérieure à 25 logements par hectare pour les parties agglomérées du centre-ville et P.C.A. de la sucrerie côté Ouest);
- les zones à densité moyenne (15 à 25 logements par hectare) pour les autres zones d'habitat de Gembloux-ville et les centres de villages ainsi que certaines zones d'extension;

¹¹ *Projet S.D.E.R. p. 144*

- les zones de densité faible pour les extensions d'habitat extérieures aux zones bâties actuelles;
- Les zones d'extension d'habitat internes aux zones d'habitat de densité semblable à la zone la bordant.

Toutefois, certaines zones seront réputées déconseillées à la construction en fonction de contraintes physiques insurmontables (zones inondables...), ou de contraintes techniques (absence d'infrastructures...), ou de très grand intérêt culturel ou esthétique.

Des mesures complémentaires pourraient être prises en vue de la densification du centre-ville.

Pour les zones d'extension d'habitat, il sera réservé un espace bâtissable à vocation communautaire à destination de maison de quartier, salle de sports....

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

Respect des directives de destination et de densification spécifique au centre ville.

OPTION 3 : GEMBOUX - POLE-RELAIS OU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

OBJECTIFS

« Le site de Gembloux-ville est de plus en plus retenu pour l'implantation de sièges d'activités économiques. Cette nouvelle donnée compense quelque peu le phénomène de cité-dortoir.

Il est utile de maîtriser la localisation de ces nouvelles entreprises en relation avec la disponibilité foncière, mais aussi avec les autres activités. »

DIRECTIVES

La localisation des activités économiques dépendra des contraintes de transport et des nuisances que chaque entreprise pourrait générer vis-à-vis des autres facteurs (résidence, enseignement, protection du milieu,...).

Les entreprises seront localisées prioritairement dans les zones qui leur sont spécialement attribuées.

- Les entreprises de production générant un trafic important et régulier, ainsi que celles pouvant générer des nuisances acoustiques ou d'atteinte au milieu seront exclusivement localisées dans les parcs industriels.
- Les entreprises de production ne générant pas de trafic important, de taille réduite et ne provoquant pas de nuisances au voisinage proche peuvent aussi être localisées dans les zones d'habitat, mais à proximité immédiate des axes de communication.
- Les entreprises de distribution à vocation régionale peuvent être localisées dans les parcs industriels.
- Les entreprises de distribution à vocation locale seront localisées dans les zones d'habitat et à proximité immédiate des axes de communication.
- Les commerces de détail ou de grande distribution seront localisés exclusivement dans les zones d'habitat.

DIRECTIVES COMPLEMENTAIRES

ENTREPRISES EXISTANTES :

La poursuite ou l'extension d'entreprises existantes ayant leur siège d'exploitation en activité au moment de l'approbation du schéma de structure et n'étant pas situées dans une zone

qui leur sont spécialement réservées, sont autorisées pour autant qu'elles contribuent à la vie de quartier dans lequel elles se situent et après la délivrance d'un permis d'exploiter.

ACCESSIBILITE :

Les jonctions à partir du réseau routier régional aux zones d'activités économiques seront regroupées en un point d'accès de manière à diminuer les risques de conflit. Cette directive sera rendue obligatoire lors de la création de lotissements d'activités économiques.

OPTION 7 : AMELIORATION DES TRAVERSEES D'AGGLOMERATION

OBJECTIFS

Les traversées d'agglomération présentent des risques de conflit entre les différents usagers et génèrent des nuisances subies par les riverains.

Ces conflits peuvent être atténués par une identification claire des espaces affectés aux différents usagers ainsi que par la prise de mesures de limitation de vitesse.

Les nuisances subies par les riverains peuvent être limitées à certains axes de communication établis au regard du schéma concernant les déplacements.

DIRECTIVES

- sur le réseau régional, des mesures de sensibilisation des usagers seront prises pour les avertir des traversées de zones bâties;
- sur le réseau communal, les assiettes de voirie seront modifiées, dans la mesure du possible, en organisant des aires de parcage, tandis que la largeur carrossable sera réduite au profit des piétons et cyclistes;
- sur le réseau communal de desserte locale déterminée au schéma de circulation, les voiries seront, dans la mesure du possible, structurées en zone 30.

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

La requalification des abords et du front de bâtisse de la RN 29 inscrits dans le périmètre étudié contribue à prolonger son image de traversée d'agglomération, de boulevard urbain. Cette réflexion est également poursuivie aux abords de la RN 4 inscrits dans le périmètre et contribue au nouveau visage urbain de l'entité.

OPTION 8 : OPTIMALISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS

OBJECTIFS

Les déplacements internes à l'entité se font principalement soit par l'intermédiaire du transport individuel motorisé soit, pour la population scolaire, par l'intermédiaire des services du TEC.

De plus, les transports en commun paraissent être particulièrement défaillants en dehors des heures dites de pointe.

Les déplacements lents, piétons et cyclistes ne sont actuellement pas considérés à l'exception du centre-ville pour lequel une opération de requalification est actuellement en cours de réalisation.

Les modes de déplacements alternatifs seront encouragés.

DIRECTIVES

Pour les déplacements individuels, des itinéraires pour les piétons et cyclistes au départ de chemins et sentiers existants et de l'assiette de chemin de fer désaffectée pourrait être exploités.

Pour les déplacements collectifs, un bus rural pourrait être envisagé pour la desserte de quartiers défavorisés en termes de transport en commun, ainsi qu'en dehors des heures dites de pointe.

IMPACT POUR LA REVISION DU P.C.A.

Il faut améliorer les déplacements « doux » au sein même du périmètre ainsi que vers les autres quartiers et principalement vers le centre historique et la gare. Certaines opportunités existent, il s'agit de les exploiter. A cet effet, la connexion au RAVEl permet d'ores et déjà une meilleure accessibilité à la gare et aux bus, mais aussi le renforcement de la jonction vers la rue Victor Debecker.

TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF ENTRE LE S.D.E.R., LE S.S.C. ET LA REVISION DU P.C.A.

S.D.E.R.	S.S.C.	P.C.A.
<ul style="list-style-type: none"> • Les externalités : • Gembloux est situé dans l'aire métropolitaine de Bruxelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de la croissance de la population résidente ou un programme « logement ». 	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription de nouveaux logements, • effet gare.
<ul style="list-style-type: none"> • Revoir certaines affectations du plan de secteur, • Gérer le territoire avec parcimonie. 		Qualification et amélioration de l'organisation de la mixité des fonctions, propices à un centre-ville et zone d'habita.
<ul style="list-style-type: none"> • Gembloux, Pôle centre, • Renforcer la centralité, • Articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci, • Encourager la mixité raisonnée des activités, 		<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un quartier mixte logement – services, • bonne localisation pour les déplacements en commun, • Amélioration des réseaux lents.
Densifier l'urbanisation et promouvoir une densification équilibrée.	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'entrée dans d'agglomération, • Mesures de composition urbanistique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Qualification de l'entrée dans l'agglomération, • Amélioration de l'image urbaine.
		<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de la biodiversité par le maintien de talus et d'une zone de gestion naturelle.

LES OPTIONS PLANOLOGIQUES ET URBANISTIQUES

LES PROJETS

La conception de la révision du plan d'aménagement dit « de la Sucrierie » poursuit plusieurs objectifs convergents pour la requalification urbaine et le renforcement de ce quartier géographiquement, économiquement et socialement important pour la ville de Gembloux. Plusieurs acteurs, ayant chacun un programme ont, à ce jour, participé à l'élaboration de l'esquisse présentée.

Les options soutenues à priori par les autorités communales visent à requalifier et à développer ce périmètre contigu à l'important faisceau de voies constituant la gare de Gembloux, quatrième en importance considérée pour la Région Wallonne.

Les actions de requalification porteront sur l'urbanisation du centre du périmètre correspondant au site de l'ancienne sucrierie et sur la requalification de ces rives, la RN 29, la RN 4, l'assiette de l'ancienne ligne ferrée 127 devenue RAVeL et le domaine de la SNCB.

Les projets de développement visent pour le centre du périmètre :

- un quartier résidentiel, partiellement existant, pour répondre à la demande et aux besoins de logements dans l'agglomération ;
- un pôle commercial, partiellement existant, pour répondre à la demande et aux besoins de commerces de moyennes distribution dans l'agglomération ;

Les projets de développement visent pour les rives du périmètre :

- la requalification des rives des RN 29, RN 4, des activités localisées à leur croisement et de l'urbanisation perçue depuis le réseau SNCB, pour répondre à un besoins d'amélioration de la qualité de l'espace public et de l'image du cadre de vie ;
- la préservation d'un axe vert jouant le rôle de couloir écologique et d'écran végétal pour répondre à un besoin de maintien du réseau écologique et d'amélioration de l'image du cadre de vie

Il faut également mentionner les projets qui sont contigus au périmètre mais qui correspondent à une même dynamique de développement et qui auront une influence majeure. Dans ce sens, il est important de signaler les projets en relation avec la mise en œuvre du P.C.A. dit « de la gare ».

L'ORGANISATION SPATIALE

PRINCIPE GENERAL

La planification de la révision du P.C.A. et les options urbanistiques privilégiées visent à inscrire différentes zones aux enjeux spécifiques dans une structure cohérente et continue.

Le réseau viaire offre un bouclage complet du périmètre et vise à la plus grande fluidité possible. Le tracé projeté a dû tenir compte du tracé existant dont les amorces de voiries correspondant au P.C.A. actuel et n'ayant pas pu être prolongées en l'état. Le tracé projeté offre un bouclage complet du périmètre, favorisant les débouchés vers la RN 4 et la RN 29. Seul le plateau des anciens décanteurs ne fait pas partie du tracé en boucle automobile, vu des déclivités considérables dont la mise en œuvre aurait nécessité des rampes d'accès imposantes. En terme de sécurité, le tracé a favorisé des perspectives courtes pour limiter la vitesse de circulation. L'ensemble des voiries de collecte situées à l'intérieur du site est repris en « zone trente ».

Des places publiques ponctuent le réseau de circulation. Elles se situent aux points de rencontre de plusieurs fonctions dont la zone de parc et l'espace nature. La place publique principale est aménagée dans le noyau de services, là où la densité de logements est la plus forte, en connexion avec le centre-ville, la gare et l'extérieur via les réseaux de mobilité tel que la rue Victor Debecker et le réseau RAVeL.

Le réseau lent est étendu à l'ensemble du périmètre, il se connecte à l'ensemble des espaces publics, des zones de services prévues et existantes ainsi qu'au réseau RAVeL. Dans cette optique, l'ancien tracé traversant du chemin vicinal n°22 est réhabilité, rejoignant la rue Rabauby au passage sous voie de la rue Victor Debecker. Les chemins du réseau lent sont séparés des jardins privés par une haie.

Les implantations et les gabarits du bâti des différentes fonctions visent également à la plus grande continuité possible. Le tracé des zones de bâtisse a dû tenir compte du bâti existant et intégrer les typologies et les gabarits existants correspondants au tracé du P.C.A. actuel. Le tracé projeté vise à homogénéiser les fronts de bâtisse et renforcer les vis-à-vis dans un souci de qualité de l'espace public.

PRINCIPES PAR ZONES

Urbanisation des abords du périmètre :

Une zone mixte de résidences et de services située le long de la RN 29

A l'ouest du périmètre, la zone comprise entre la chaussée de Tirlemont, la rue de la Sucrierie et la rue des Fabriques est attribuée à la fonction mixte de résidences et de services. Dans un souci de valorisation du profil de voirie de l'axe de pénétration dans l'agglomération de Gembloux, le bâti implanté le long de la RN 29 présentera un front de bâtisse continu, respectera une zone de recul arborée et une hauteur sous corniche selon le cas de 6-12, 9-11 ou 9-12 mètres. Les arbres de qualités sont préservés. La profondeur d'emprise de bâtisse des bâtiments principaux est limitée à 15m pour préserver une certaine « aération » des îlots.

En matière de mobilité, les accès vers la chaussée de Tirlemont depuis la rue des Fabriques sont maintenus. La voirie contiguë à l'actuel commissariat de police est valorisée comme

accès principal et est qualifiée en « zone trente » comme la rue de la Sucrierie et la rue des Fabriques.

Une zone d'activités économiques, d'équipement communautaire et de services publics située le long de la RN 4

Au sud, dans la zone comprise entre la RN 4 – Chaussée de Namur et la rue Rabauby, la présence d'activités économiques, d'équipements communautaires et de services publics est maintenue. Dans un souci de valorisation du profil de voirie de l'axe de transit Namur-Wavre bordant l'agglomération de Gembloux et du profil de la rue Rabauby projetée comme voirie de collecte, le bâti présentera un front de bâtisse continu et respectera une zone de recul arborée et une hauteur sous corniche de 6 à 9 mètres. La profondeur d'emprise de bâtisse est limitée à 15 mètres pour préserver une certaine « aération » des îlots.

En matière de mobilité, la sécurisation du croisement de la RN 4 et de la rue Rabauby prévoit une bande de ralentissement pour les automobilistes en provenance de Wavre et une bande d'accélération pour ceux partant vers Namur. Il est prévu que les véhicules en provenance de Namur se déplacent jusqu'au rond-point de croisement avec la RN 29 pour changer de direction et emprunter l'accès par la rue Rabauby. En outre, la largeur de voirie de la rue Rabauby est élargie à 10 mètres.

Une zone d'activités économiques et une zone mixte de résidence et de services située au croisement de la RN 4 et de la rue du Rabauby.

Au sud-est, l'ancien chemin vicinal n°22 est réhabilité en voirie piétonne et cyclable, dans la prolongation de la voirie existante contiguë au car-wash. Cette voirie permet également l'accès à une zone mixte de résidence et de service où pourra s'implanter un bâtiment capable de s'implanter dans le talus existant et régler de cette façon le problème de la forte déclivité. Ce bâtiment sera également accessible par la partie haute.

Un écran tampon, un espace nature et un couloir écologique situés le long de la RN 4 et de la RN29

Un écran tampon arboré est maintenu le long de la RN 4, dans un terrain en forte pente ; il joue ainsi un rôle d'écran visuel et acoustique et contribue à l'équilibre écologique de la zone. A l'est, un espace nature est prévu afin de contribuer au réseau écologique du haut bassin de l'Orneau. Dans cette optique, la végétation qui s'est développée spontanément sur les talus de l'assiette de l'ancienne ligne 127 aujourd'hui tronçon du réseau RAVeL, est préservée dans le but de maintenir son rôle de corridor écologique mais également dans le but de maintenir un écran visuel et une zone tampon entre le tronçon RAVeL d'usage public et les zones de jardins privés projetés.

En matière de mobilité, diverses connexions au réseau RAVeL sont prévues aux endroits-clé afin d'étendre au maximum le réseau lent.

Une place publique située en face du stade communal

Au nord, le terrain communal situé en face du stade communal est maintenu comme place publique. L'ancien chemin vicinal n°22, aboutissant rue V. Debecker, est réhabilité comme connexion directe entre le site et l'accès vers le centre historique de Gembloux.

Le nord du périmètre est principalement bordé par le réseau RAVeL situé dans le couloir écologique.

Urbanisation du centre du périmètre :

Au centre du périmètre, là où les plus larges surfaces de terrains sont disponibles faute d'avoir pu être mises en œuvre selon le tracé du P.C.A. actuel, la révision prévoit le développement du pôle commercial existant et la création d'un quartier résidentiel de quartiers de logements dense et diversifié, en relation directe avec les autres fonctions.

Un pôle de commerce, de services et de logements, situé rue de la Sucrierie

Rue de la Sucrierie, le pôle commercial existant formé par deux bâtiments à vocation de commerce de moyenne distribution (Colruyt et JBC) est complété par deux zones qui poursuivent la logique d'implantation, en vis-à-vis autour d'un espace de circulation et de parking. La vue de ce pôle commercial depuis le réseau S.N.C.B. a été prise en compte : un écran tampon en avant-plan le long du RAVeL et un parking arboré ont été prévus.

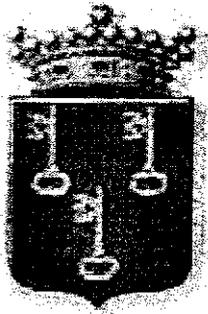
Un quartier résidentiel

Le quartier résidentiel présente des types de logements et des densités différentes. La distribution spatiale sur le site des bâtiments résidentiels en ordre mitoyen, discontinu, ouvert et isolé correspond aux caractéristiques du lieu.

La densité la plus forte est prévue dans la partie du périmètre la plus proche de la gare, à proximité directe des services existants et prévus sur le site, en lien avec le centre historique via la rue Victor Debecker. Le logement à plus forte densité est également localisé au sud du périmètre pour des facilités techniques de connexion des équipements aux infrastructures existantes.

Graduellement, la densité diminue lorsqu'on se rapproche du plateau des anciens décanteurs. Des implantations en ordre isolé visent à une ambiance plus « rurale » au fur et à mesure que l'on s'avance sur le plateau. Cette distribution spatiale s'explique également par des facilités techniques, des bâtiments bas nécessitant des infrastructures plus « légères ». Sur le plateau, les implantations ont été éloignées au maximum des talus, pour des raisons de mise en œuvre mais également afin d'éviter les vues plongeantes sur les terrains du lotissement existant situé en contrebas. A cet effet, un écran végétal a été maintenu et renforcé là où la différence de niveau est la plus forte.

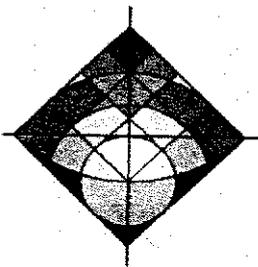




REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

**PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT
« SUCRERIE »
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**



*Etablies le 22 novembre 2002
Corrigées le 11 février 2005*

AUTEUR DE PROJET

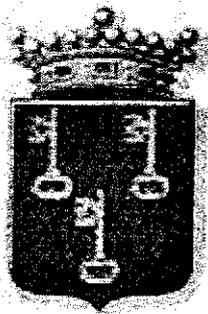
TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

Bureau d'études en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

Agréé pour les schémas, plans et règlements en RW

Représenté Pierre COX – Architecte & Urbaniste

Avec la collaboration de Eric Falier – Architecte & Urbaniste



REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT « SUCRERIE » PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal
le 9 mars 2005

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan
a été déposé à l'examen du public du 18 avril 2005 au 7 juin 2005

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal le 14 juillet 2005

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Transmis au Gouvernement wallon, le

Etablies le 12 décembre 2004
Corrigées le 15 juillet 2005

AUTEUR DE PROJET

TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

Bureau d'études en urbanisme, aménagement du territoire et environnement
Agréé pour les schémas, plans et règlements en RW

Représenté Pierre COX – Architecte & Urbaniste

Avec la collaboration de Eric Falier – Architecte & Urbaniste

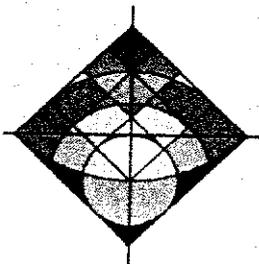
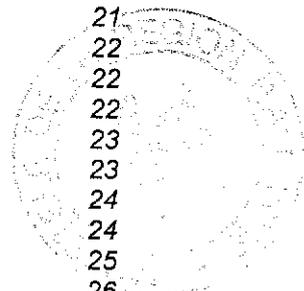


TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	7
CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION	7
CHAPITRE II. - PORTEE	7
SECTION 1. - DISPOSITIONS CADRES	7
SECTION 2. - LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE	8
SECTION 3. - ARTICULATION ENTRE LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTERALES	8
CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS GENERALES	9
SECTION 1. - LOTISSEMENTS ET DIVISIONS	9
LOTISSEMENTS EXISTANTS	9
LOTISSEMENTS SELON L'ARTICLE 89 §2 du C.W.A.T.U.P.	9
TRACE PARCELLAIRE	9
SECTION 2. - CITERNES-TAMPON	10
SECTION 3. - DU PARCAGE DES VEHICULES EN GENERAL	10
SECTION 4. - PERSONNES A MOBILITE REDUITE	11
TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS	12
CHAPITRE I. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS	12
SECTION 1. - TRANSFORMATIONS	12
SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS	12
SECTION 3. - DEMOLITIONS	12
CHAPITRE II. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ERECTION DES BATIMENTS	13
ESSAIS DE SOL	13
GABARIT	13
CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE	15
SECTION 1. - LA ZONE RESIDENTIELLE (A)	15
DESTINATION GENERALE	15
DISPOSITIONS FORMELLES	15
IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	15
PETITS OUVRAGES COMPLEMENTAIRES	21
BAIES ET OUVERTURES	21
MATERIAUX DE PAREMENT	21
BATIMENTS ANNEXES	22
VERANDAS	22
ABORDS	22
SECTION 2. - LA ZONE MIXTE DE RESIDENCES ET DE SERVICES (B)	23
DESTINATION GENERALE	23
DISPOSITIONS FORMELLES	24
IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	24
PETITS OUVRAGES COMPLEMENTAIRES	25
BAIES ET OUVERTURES	26
MATERIAUX DE PAREMENT	26
ABORDS	26
SECTION 3. - ZONE D'ACTIVITES DE SERVICES ET COMMERCES (C)	27
DESTINATION GENERALE	27
DISPOSITIONS FORMELLES	27
PETITS OUVRAGES COMPLEMENTAIRES	30
BAIES ET OUVERTURES	31
MATERIAUX DE PAREMENT	31
ABORDS	31
SECTION 4. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS (F)	31
DESTINATION GENERALE	31



DISPOSITIONS FORMELLES	31
PETITS OUVRAGES COMPLEMENTAIRES	32
BAIES ET OUVERTURES	33
MATERIAUX DE PAREMENT	33
TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC	34
CHAPITRE I. - DESTINATION	34
CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE	34
DOMAINE DE LA SNCB (DP0)	34
LES voies de collecte et AVENUES (dp1)	34
VOIE CARROSSABLE SECONDAIRE (DP2)	34
VOIES RESIDENTIELLES (DP3)	34
SENTIERS ET PISTES CYCLABLES (DP4)	35
TERRE PLEIN (DP 5)	35
PLACES PUBLIQUES (DP 7)	35
PARC PUBLIC (D 9)	35
ESPACES TAMPONS (DP 13)	35
COULOIR ECOLOGIQUE (DP 14)	35
ESPACE NATURE (DP 20)	36
TITRE 4 - DISPOSITIONS TECHNIQUES	37
SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES	37
SECTION 2. - RESEAU D'EGOUTTAGE	37
SECTION 3. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU	37
SECTION 4. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ	38
SECTION 5. - RESEAUX CABLES	38
SECTION 6. - DISTRIBUTION D'ELECTRICITE	38
SECTION 7. - ECLAIRAGE PUBLIC	38
SECTION 8. - EDICULES	38
SECTION 9. - SIGNALISATION	39
SECTION 10. - PLANTATIONS	39
TITRE 5 - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE	40
CHAPITRE I. - LES ENSEIGNES	40
CHAPITRE II. - LES DISPOSITIFS DE PUBLICITE	41

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION

Art 1 - Le plan communal d'aménagement précise, en le complétant, le plan de secteur. Le plan communal est élaboré après examen du schéma de développement de l'espace régional, du schéma de structure et du règlement communal d'urbanisme.

Art 2 - Le plan communal d'aménagement comporte¹ :

Art 3 - les options urbanistique et planologique ;

Art 4 - les destinations détaillées des zones visées à l'article 25 du C.W.A.T.U.P. , le tracé des infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie, les emplacements réservés aux espaces verts, agricoles, ou forestiers, aux sites nécessaires pour le maillage écologique, aux constructions et aux équipements publics et communautaires ;

Art 5 - les prescriptions relatives à l'implantation, au gabarit, aux matériaux et à l'esthétique des constructions et des clôtures, celles relatives à leurs abords et aux cours et jardins ainsi qu'à l'établissement, à l'équipement et aux caractéristiques des espaces publics notamment en fonction des personnes à mobilité réduite, aux zones de recul et aux plantations.

Art 6 - les limites des lots nouveaux ; ces limites sont toutefois susceptibles d'être modifiées par le collège des bourgmestre et échevins, après approbation par le Gouvernement.

Art 7 - La fixation de règles pourrait limiter la réflexion fondamentale notamment en matière de prospective architecturale ou de développement durable. Aussi, le citoyen et son architecte ou son géomètre, pourront introduire, dans cet esprit, une demande s'écartant des présentes dispositions. Toutefois, celle-ci sera largement motivée et explicitée, marquant en quoi le parti pris est prospectif et s'inscrit, de manière innovante, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural visée par lesdites prescriptions.

CHAPITRE II. - PORTEE

SECTION 1. - DISPOSITIONS CADRES

Art 8 - Les prescriptions relatives aux règlements d'urbanisme régionaux, notamment celui visant l'isolation thermique et de ventilation des bâtiments², ainsi que le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite³ sont d'application. Les prescriptions du règlement général d'urbanisme relatives aux enseignes et dispositifs de publicité⁴ sont précisées dans le cadre des présentes prescriptions.

Art 9 - L'adoption du présent plan communal d'aménagement ne dispense pas du respect de dispositions émanant d'autres polices administratives.

¹ Article 49 du C.W.A.T.U.P.

² Articles 406 et suivants du C.W.A.T.U.P.

³ Articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.

⁴ Articles 4 ? et suivants du C.W.A.T.U.P.

SECTION 2. - LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE

Art 10 - Les parcelles ou parties de parcelles qui sont incorporées au domaine public dans le présent plan communal d'aménagement pourront être reprises au plan d'expropriation et d'emprise éventuel à établir lors de la programmation des travaux. Dans ces limites, il est défendu d'exécuter des travaux d'agrandissement, de consolidation ou de conservation, hormis ceux relatifs à l'entretien normal. « Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte des prescriptions du plan d'aménagement, ni de l'augmentation de valeur acquise par ce bien à la suite de travaux ou de modifications effectués en contravention aux prescriptions du plan d'aménagement, ou si ces travaux ont été exécutés après la clôture de l'enquête publique relative au plan. »⁵

Art 11 - Au besoin, les autorités communales se réservent le droit d'enclencher une procédure d'expropriation publique en vue de réaliser les objectifs repris dans le présent plan et ce, notamment pour l'exécution des voiries et les rectifications nécessaires pour assurer un espace cohérent du domaine public selon le plan de destination.

SECTION 3. - ARTICULATION ENTRE LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTERALES

Art 12 - Les prescriptions littérales précisent les intentions non figurées sur le plan de destination, parce ce que peu susceptibles d'être exprimées graphiquement. En cas d'ambivalence, l'interprétation des documents sera faite à la lumière des options planologique et urbanistique selon les dispositions de la circulaire ministérielle n° 56-2 du 19 octobre 1970 : "...; par défaut, ce seront les dispositions les plus restrictives".

Art 13 - Lorsque le plan fixe les dimensions métriques pour certains éléments construits, ces dimensions seront respectées. L'ensemble du périmètre ne peut présenter le même degré de précision. En conséquence, lorsqu'aucune dimension métrique n'est donnée en raison des difficultés de mesurage, certains écarts pourront être admis pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux options d'aménagement et d'urbanisme adoptées par le présent plan. Le plan a été dressé sur la base du fond de plan PICC édité par le Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports de la Région Wallonne. Le tracé parcellaire originel a été redressé sur ce système de projections en s'appuyant sur le plan parcellaire PLI édité par la Direction Générale de l'Aménagement du territoire d'État de la Région Wallonne. Les limites de zonage du plan de secteur résultent de l'interprétation du plan original scanné mis à disposition sur support informatique. Au besoin, la précision métrique sera donnée par l'élaboration d'un plan de lotissement relatif à une partie autonome du plan communal d'aménagement. Cette partie autonome sera constituée par un îlot limité par la voirie publique.

Art 14 - A chaque sous-zone reprise au plan de destination correspond une prescription. Chaque sous-zone est définie par une indication alpha-numérique, les lettres indiquant l'appartenance à une zone, les nombres indiquant l'appartenance à une sous-zone.

Art 15 - Certaines prescriptions sont agrémentées de croquis. Ces derniers ont un caractère illustratif et ne visent qu'à définir une enveloppe capable dont l'objectif vise la constitution d'un nouveau quartier et aucunement une réponse architecturale relative à une demande individuelle.

⁵ Article 64 du C.W.A.T.U.P.

CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS GENERALES

SECTION 1. - LOTISSEMENTS ET DIVISIONS

LOTISSEMENTS EXISTANTS

Art 16 - Les prescriptions du présent P.C.A. ne sont pas applicables aux périmètres des lotissements dûment autorisés et non périmés. Les prescriptions urbanistiques des permis de lotir restent intégralement d'application. Cependant, les prescriptions du P.C.A. sont applicables à leurs modifications.

LOTISSEMENTS SELON L'ARTICLE 89 §2 DU C.W.A.T.U.P.

Art 17 - Dans les limites des périmètres visés par l'article 89 §2 du C.W.A.T.U.P., le présent plan communal d'aménagement contient les limites de lots à créer destinés à l'habitation selon les dispositions du C.W.A.T.U.P reprise à l'article 49 3° et 4° du premier alinéa. Au besoin, il pourra être procédé à la division d'un lot A1 ou B1, pour autant que les autres dispositions visées par le présent plan communal d'aménagement soient respectées, notamment en ce qui concerne l'expression et le traitement volumétrique traduisant le mode d'implantation.

§ 1. La division des lots est envisagée, soit dans le cadre d'un permis d'urbanisme groupé, soit lorsqu'il s'agit de vendre les préalablement à la construction, dans le cadre d'un permis de lotir limité au lot initial. L'affectation générale sera respectée ; néanmoins, la destination résidentielle pourra prendre les formes suivantes:

- A. en immeuble à appartements multifamiliaux limités à six familles,
- B. en logements familiaux,
- C. en un ensemble groupé de maisons unifamiliales ou bi-familiales.

§ 2. Lorsque les limites des lots contenus dans un îlot (ensemble cerné par le domaine public) ne sont pas fixées et lors de la division du lot de base, celui-ci sera divisé en préservant une largeur comprise entre 7 à 10 m pour les parcelles en rangée et entre 7 et 20 m pour les parcelles cornières. Le mode déterminé par le choix du premier acquéreur du lot de base induira l'ensemble des constructions de ce lot de base, de manière à assurer une cohérence urbanistique en termes de gabarit, de choix de volumes, de matériaux et de traitement des élévations.

Art 18 - Toute autre modification du tracé parcellaire, notamment par voie de remembrement ou de relotissement et non visée par les dispositions du C.W.A.T.U.P reprises à l'article 49 3° et 4° du premier alinéa, devra faire l'objet d'un permis de lotir dans les limites du lot initial. Ces modifications ne peuvent porter atteinte aux autres dispositions du présent plan communal d'aménagement, notamment en ce qui concerne l'expression et le traitement volumétrique traduisant le mode d'implantation.

TRACE PARCELLAIRE

Art 19 - En cas de lotissement non repris au plan de destination, les nouvelles limites parcellaires sont perpendiculaires à l'alignement sur une profondeur supérieure à 3 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse.

Art 20 - Les lots destinés à recevoir un immeuble à appartements implanté en ordre continu ont une superficie de 5 ares minimum.

Art 21 - Les lots destinés à recevoir une maison unifamiliale implantée en ordre continu ont une superficie de 3 ares minimum et de 5 ares maximum ; la largeur des parcelles en

rangées, considérée sur le front de bâtisse, sera supérieure à 7 mètres tout en n'excédant pas 10 mètres.

Art 22 - Les lots destinés à recevoir une maison unifamiliale implantée en ordre semi-continu ont une superficie de 5 ares minimum et de 7,5 ares maximum ; la largeur des parcelles en rangées, considérée sur le front de bâtisse, sera supérieure à 10 mètres tout en n'excédant pas 16 mètres.

Art 23 - Les lots destinés à recevoir une maison unifamiliale implantée en ordre isolé ont une superficie de 7,5 ares minimum et de 15 ares maximum ; la largeur des parcelles en rangées, considérée sur le front de bâtisse, sera supérieure à 16 mètres tout en n'excédant pas 25 mètres.

LIMITES DE PROPRIETE ET ALIGNEMENT

Art 24 - De manière générale, l'emprise du domaine public fixant la limite avec le domaine privé sera établie contradictoirement.

Art 25 - Lorsqu'il apparaît à la lecture du plan, que la limite peut être confondue à une limite de zone telle que fixée par le présent plan communal d'aménagement, celles-ci seront confondues. En outre, lorsque naît une divergence de position de limite liée à l'interprétation résultant de deux ou plusieurs systèmes de projection géographique, cette limite celle-ci sera arrêtée au regard des éléments physiques tangibles présents sur le site ou à proximité immédiate.

SECTION 2. - GESTION DES EAUX

PROTECTION DU CAPTAGE

Art 26 - Dans les limites du périmètre de protection éloignée (2b) visant à la protection du captage du Rabauty et sous réserve de la prise d'un arrêté exécution, les actes et travaux seront conformes aux dispositions suivantes :

§ 1. Le Décret modifiant le décret du 30 avril 1990 sur la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables

§ 2. L'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 14 novembre 1991 relatif aux prises d'eau souterraine, aux zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance et à la recharge artificielle des nappes d'eau souterraines et modifiant l'arrêté du 14 novembre 1991 relatif aux prises d'eau de surface potabilisable et aux zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance.

CITERNES-TAMPON

Art 27 - Tout nouveau bâtiment et toute nouvelle surface imperméabilisée sur le domaine privé sera pourvu, avant le rejet dans le réseau d'eaux de ruissellement, d'une citerne-tampon d'une capacité au moins équivalente à 2000 litres par 100 m² imperméabilisés.

SECTION 3. - DU PARCAGE DES VEHICULES EN GENERAL

Art 28 - Le stationnement des véhicules est réalisé exclusivement dans la zone de voirie, dans la zone de recul et dans les zones destinées aux constructions. De manière générale, la circulation des véhicules et leur stationnement sont interdits dans la zone de cours et jardins.

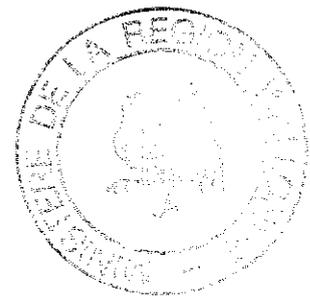
Art 29 - Lors de la construction d'immeubles à vocation mixte et d'immeubles à appartements et en l'absence d'une zone de parcage spécifique prévu au plan de destination, le stationnement des véhicules est organisé dans la zone d'avant-cour et dans l'emprise de

bâtisse, notamment en sous-sol. Dans ce cas, les rampes d'accès au sous-sol sont situées exclusivement dans la zone destinée aux constructions. Le nombre d'emplacements de véhicules est sur fond privé d'au moins :

- ⇒ 1 emplacement de stationnement par logement,
- ⇒ 1 emplacement de stationnement par 40 m² de surface brute pour les bureaux,
- ⇒ 1 emplacement de stationnement par 40 m² de surface brute, pour les commerces .

SECTION 4. - PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Art 30 - Sont d'application, es dispositions du règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 415 du C.W.A.T.U.P.).



TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS

CHAPITRE I. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS

SECTION 1. - TRANSFORMATIONS

Art 31 - La transformation d'un bâtiment est considérée lorsque celui-ci subit des modifications sans augmentation de son gabarit tant au sol qu'en volumétrie. Pour autant que ce bâtiment ne soit pas déclaré insalubre non améliorable, les travaux de transformation veilleront :

- ⇒ soit, si celui-ci présente un caractère affirmé, à maintenir sa morphologie originelle, notamment en respectant la composition des élévations et en maintenant les baies existantes avant de procéder à une nouvelle distribution ou composition de façade;
- ⇒ soit, si celui-ci ne présente aucun caractère affirmé, à respecter les dispositions fixées par la zone dans laquelle il est édifié.

SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS

Art 32 - Tout bâtiment ou édifice bâti pourra être agrandi selon les dispositions fixées par le présent plan.

Art 33 - Selon le caractère affirmé ou non, l'agrandissement d'un bâtiment ou de l'édifice bâti sera réalisé :

- ⇒ soit, par le maintien de l'esprit de sa morphologie originelle ;
- ⇒ soit, par le respect des dispositions du présent plan.

SECTION 3. - DEMOLITIONS

Art 34 - La démolition d'un bâtiment préexistant à l'adoption du présent plan communal d'aménagement sera envisagée lorsque :

- ⇒ celui-ci est implanté en dehors de l'emprise de bâtisse prévue au plan de destination;
- ⇒ son gabarit excède les dispositions fixées au plan de destination et qu'en outre, par la démolition de celui-ci, les conditions de densité d'occupation du sol ou d'apport de lumière ou d'ensoleillement sont améliorées;
- ⇒ les critères de salubrité ou de stabilité ne sont plus rencontrés et qu'en outre, les travaux de remédiation s'avèreraient disproportionnés pour le maintenir érigé.

Art 35 - Après démolition et en attente d'une nouvelle construction, la parcelle dégagée de construction sera aménagée selon les dispositions fixées ci-après, soit en avant-cours, soit en cour, soit en jardins selon la situation de la partie dégagée dans la zone. L'Administration communale se réserve le droit de fixer les conditions complémentaires nécessaires relatives aux clôtures de la parcelle, aux emplacements de parcage et aux plantations selon les dispositions comprises dans les présentes prescriptions, ainsi qu'aux mesures de sécurité et de salubrité.

CHAPITRE II. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ERECTION DES BATIMENTS

ESSAIS DE SOL

Art 36 - Toute demande de permis d'urbanisme visant à la construction d'un bâtiment sera accompagnée d'une étude de stabilité des ouvrages, étayée sur la base d'une campagne d'essais de résistance des sols.

Art 36 - Toute intervention dans les limites d'un ancien site industriel sera précédée d'un rapport déterminant de caractérisation du sol et les éventuelles sources de pollution. Ce rapport fixera les recommandations à sa réhabilitation et à son assainissement à mettre en œuvre pour satisfaire à toute nouvelle destination.

Au besoin et selon les conclusions de ce rapport, les rez-de-chaussée des immeubles ne pourront être destinés à la résidence des ménages et les jardins ne pourront être destinés à vocation de potager.

MESURES DE PROTECTIONS ACOUSTIQUES

Art 37 - Tout nouvel immeuble destiné à la résidence bordant un axe de communication de transit routier ou ferroviaire, à savoir, la chaussée de Bruxelles et la chaussée de Tirlemont sera pourvu de dispositifs d'atténuation des nuisances acoustiques répondant aux dispositions suivantes :

§ 1. L'affaiblissement du bruit se calcule par référence aux dispositions de l'article 1er bis de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit, paragraphe 5, alinéa 2, 2°, pour l'insonorisation des pièces de jour.

§ 2. La mesure d'isolement acoustique s'effectue selon l'annexe 1er. Le formulaire Dn, en annexe 2, à établir sous la responsabilité d'un architecte, doit être joint, en trois exemplaires, à la demande de permis.

Art 38 - Tout nouvel immeuble destiné à la résidence bordant un axe de communication ferroviaire sera mis en œuvre avec des matériaux de densité différente de manière telle à limiter les risques de phénomènes de résonance.

GABARIT

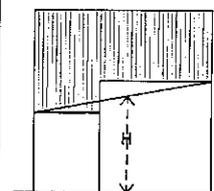
Art 39 - Au regard des dispositions littérales ou graphiques transcrites au plan de destination et spécifiques à chaque zone (identifiée par un code couleur et une lettre), les bâtiments seront érigés dans les emprises de bâtisse cernées par le front de bâtisse, les limites latérales et les limites de construction arrière, ainsi que le gabarit déterminé.

Art 40 - Dans les limites d'emprises fixées par le plan de destination :

§ 1. les bâtiments peuvent présenter une surface au sol moindre que l'emprise de bâtisse qui leur est réservée pour autant qu'ils prennent appui sur le front de bâtisse tel que précisé par les dispositions graphiques ou littérales ci-après et respectent les dispositions relatives au développement latéral.

§ 2. lorsque les bâtiments ne couvrent pas l'entièreté de l'emprise de bâtisse, celle-ci sera traitée, soit en avant-cour, soit en cours, soit en jardin, soit en parc, ..., selon les dispositions fixées pour la sous-zone immédiatement contiguë.

Art 41 - Le gabarit du bâtiment principal est déterminé par la hauteur moyenne de la façade du corps du bâtiment principal prise entre le niveau fini du sol et la rive d'égout. Cette hauteur est définie pour chaque sous-zone bâtissable et éventuellement précisée au plan de destination. La différence de hauteur entre deux bâtiments principaux implantés sur deux parcelles contiguës sera limitée à 1,5 mètre.



Art 42 - L'orientation du bâtiment est précisée sur le plan de

destination. Celle-ci est fixée par le faite du bâtiment princial.

CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

SECTION 1. - LA ZONE RESIDENTIELLE (A)

DESTINATION GENERALE

Art 43 - La zone résidentielle est destinée à la résidence des ménages et aux activités qui lui sont directement liées. La résidence est considérée dans le sens le plus large.

- § 1.** Pour les immeubles à appartements (A1), chaque résidence est limitée à l'accueil de neuf ménages au plus. Elle peut accessoirement accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée.
- § 2.** Pour les bâtiments en ordre mitoyen (A2), en ordre discontinu (A3), ou isolés (A4), chaque résidence est limitée à l'accueil de deux ménages au plus. Elle peut accessoirement accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée.

DISPOSITIONS FORMELLES

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Art 44 - Les bâtiments seront érigés dans la sous-zone telle que tracée au plan de destination. A chaque sous-zone correspond des dispositions spécifiques d'implantation, de gabarit et d'agencement.

BATIMENTS A APPARTEMENTS (A1)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 45 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse.

Art 46 - le corps principal présentera :

- ⇒ une profondeur comprise entre 10 et 15 mètres,
- ⇒ une hauteur comprise entre 9 et 12 mètres,
- ⇒ une toiture à versants plans en bâtière ou à croupe, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faite est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 47 - Le corps du bâtiment principal sera rythmé selon une trame inférieure à 15 mètres et une animation créée par des décrochements en toiture et en élévation. Les décrochements seront limités à un retrait de 240 cm du plan principal. En outre, les éventuels balcons seront limités à une saillie de 120 cm du plan de l'élévation.

AGENCEMENT

Art 48 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, le bâtiment secondaire présentant une hauteur moindre.

§ 1. Le bâtiment secondaire sera couvert :

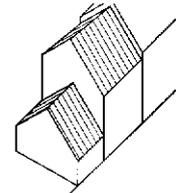
- ⇒ soit par une toiture à versant plan de même famille que le bâtiment principal, de pente compris entre 35° et 45°,

- ⇒ soit et pour autant que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal et que sa hauteur soit limitée à un seul niveau, par une toiture plate-forme enherbée ou une toiture terrasse.

§ 2. Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

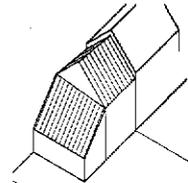
A. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- ⇒ la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 1,5 mètre ;
- ⇒ la profondeur du bâtiment secondaire n'excédera pas la profondeur du bâtiment principal et le recul éventuel du front de bâtisse sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal.



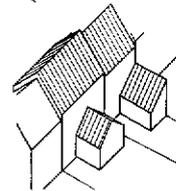
B. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

- ⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- ⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité à la largeur du bâtiment principal.



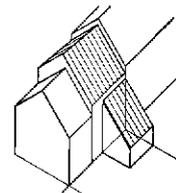
C. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

- ⇒ le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal.
- ⇒ il sera couvert soit :
- ⇒ par une toiture en bâtière et dont la hauteur du faite est inférieure au faite du bâtiment principal,
- ⇒ par une toiture à un pan et la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.



D. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- ⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- ⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.

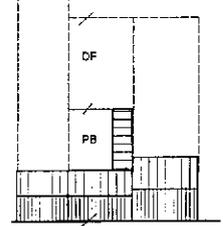


BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (A2)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 49 - Hormis indications fixées au plan de destination, La façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

Art 50 - Le corps du bâtiment principal ou l'ensemble constitué de celui-ci avec un bâtiment secondaire se développera d'une limite latérale à l'autre (en ordre mitoyen).



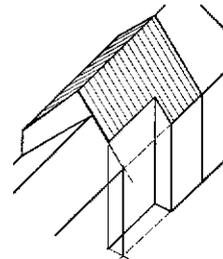
Art 51 - le corps du bâtiment principal présentera :

- ⇒ une profondeur comprise entre 8 et 12 mètres,
- ⇒ une hauteur comprise entre 6 et 9 mètres,

Art 52 - une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faite est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 53 - Pour les parcelles en rangée, l'édifice sera constitué :

- ⇒ soit d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade,
- ⇒ soit d'un bâtiment principal flanqué contre le mur gouttereau arrière, d'un corps bâtiment selon les dispositions visées ci-après.

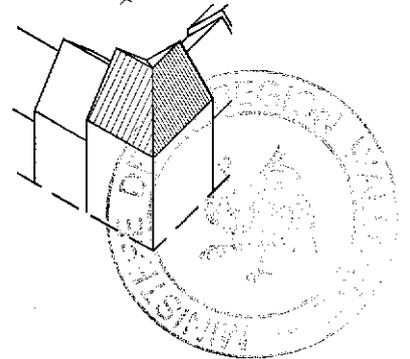


Art 54 - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière ou d'un bâtiment d'about d'un ensemble mitoyen,

§ 1. l'édifice sera constitué :

1. soit d'un corps unique compact ou en découpe,
2. soit d'un corps principal flanqué d'une aile selon les dispositions visées ci-après;

§ 2. Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, ou un comble à croupe, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public.



AGENCEMENT

Art 55 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, ce premier présentant une superficie limitée à la moitié de la superficie du bâtiment principal et une hauteur moindre.

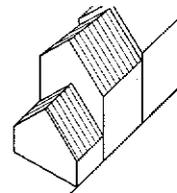
§ 1. Le bâtiment secondaire sera couvert :

- ⇒ soit par une toiture à versant plan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45°,
- ⇒ soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

§ 2. Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

A. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- ⇒ la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- ⇒ le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal.

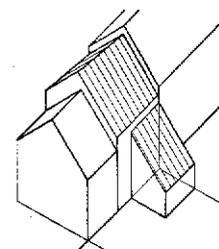
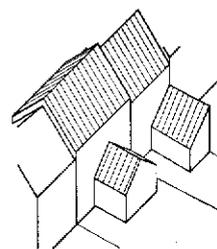


B. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

1. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,
2. il sera couvert soit :
 - ⇒ par une toiture en bâtière et dont la hauteur du faite est inférieure au faite du bâtiment principal,
 - ⇒ par une toiture à un pan et la hauteur du faite est limitée à la rive d'égoût du bâtiment principal.

C. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- ⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- ⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.



BATIMENTS EN ORDRE DISCONTINU (A3)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 56 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera érigée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

Art 57 - Le bâtiment principal ou l'ensemble constitué se développera :

- ⇒ soit d'une limite latérale à l'autre ;
- ⇒ soit, se dressera sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement vis-à-vis de l'autre; dans ce cas, lors d'une extension latérale, le nouveau corps sera érigé jusqu'à cette limite latérale laissée libre. Le dégagement latéral ménagé sera au moins égal à 3,30 mètres.

Art 58 - Hormis indications fixées au plan de destination, le corps du bâtiment principal présentera :

- ⇒ une profondeur comprise entre 8 et 12 mètres,
- ⇒ une hauteur comprise entre 6 et 7,5 mètres,
- ⇒ une toiture à versants plans d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faite est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 59 - Pour les parcelles en rangée, l'édifice sera constitué :

- ⇒ soit d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade,
- ⇒ soit d'un bâtiment principal, complété d'au plus 2 bâtiments secondaires selon les dispositions visées ci-après;

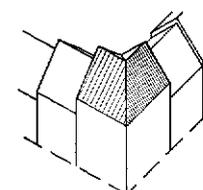
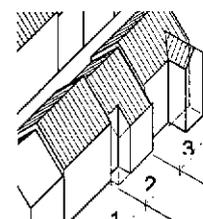


Art 60 - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- ⇒ soit d'un corps unique compact ou en découpe,
- ⇒ soit d'un corps principal flanqué d'une aile selon les dispositions visées ci-après;

§ 2. Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public.



AGENCEMENT

Art 61 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, ce premier présentant une superficie limitée à la moitié de la superficie du bâtiment principal et une hauteur moindre.

§ 1. Le bâtiment secondaire sera couvert :

⇒ soit par une toiture à versant plan, de pente compris entre 35° et 45°,

⇒ soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur soit limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

A. Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

B. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

⇒ la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;

⇒ le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal.

C. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;

⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal.

D. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

1. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,

2. il sera couvert :

⇒ soit par une toiture en bâtière et la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,

⇒ soit par une toiture à un pan et la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.

E. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;

⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.

BATIMENTS EN ORDRE OUVERT (A4)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

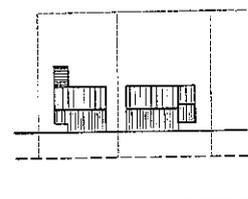
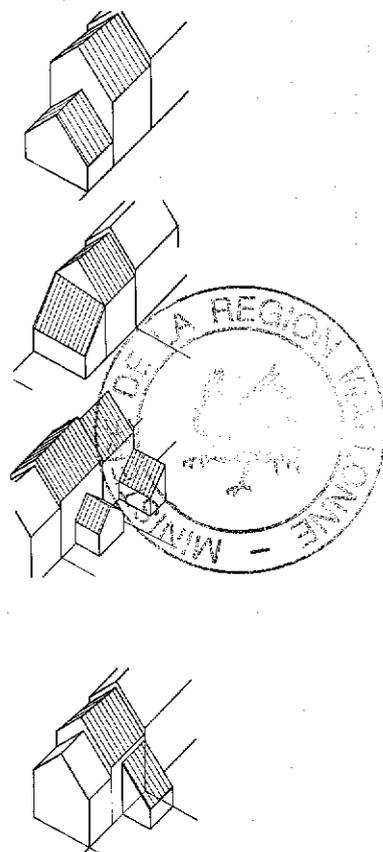
Art 62 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera érigée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure au 1/3.

Art 63 - Le bâtiment principal ou l'ensemble constitué :

⇒ soit, sera dégagé des limites latérales d'une distance au moins égale à 3,30 mètres.

⇒ soit se développera, par l'intermédiaire un bâtiment secondaire limité à un seul niveau, jusqu'à la limite latérale choisie en fonction du moindre impact relatif à la perte d'ensoleillement sur la parcelle voisine.

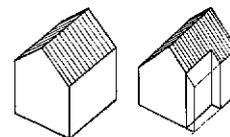
Art 64 - Hormis indications fixées au plan de destination, le corps du bâtiment principal présentera :



- ⇒ une profondeur comprise entre 8 et 12 mètres,
- ⇒ une hauteur comprise entre 4 et 6 mètres,
- ⇒ une toiture à versants plans d'un même angle de pente compris entre 35° et 45° considéré sur l'horizontale. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 65 - Le bâtiment principal sera constitué :

- ⇒ soit d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade,
- ⇒ soit d'un bâtiment principal, complété d'au plus 2 bâtiments secondaires selon les dispositions visées ci-après;



AGENCEMENT

Art 66 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, ce premier présentant une superficie limitée aux 2/3 tiers de la superficie du bâtiment principal et une hauteur moindre.

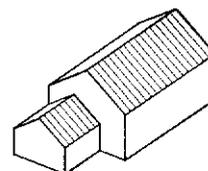
§ 1. Le bâtiment secondaire sera couvert :

- ⇒ soit par une toiture à versant plan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45°,
- ⇒ soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul étage.

§ 2. Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

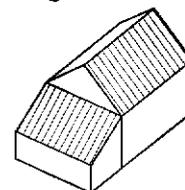
A. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- ⇒ la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- ⇒ la largeur du bâtiment secondaire n'excédera 1/3 de la longueur du bâtiment principal.



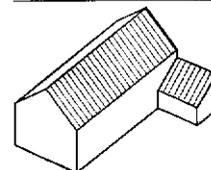
B. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

- ⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- ⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité à la largeur du bâtiment principal.

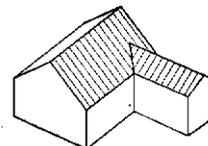


C. en épis à la façade arrière en général ou en épis en façade avant lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière. Dans ce cas, le bâtiment secondaire sera couvert :

- ⇒ soit par une toiture à un pan :
 - ⇒ le faite de celui-ci étant limité à la rive d'égout du bâtiment principal
 - ⇒ le développement de celui-ci sera limité au 1/3 de la façade du bâtiment principal.

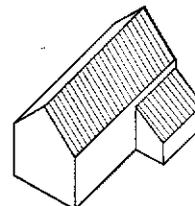


- ⇒ soit par une toiture en bâtière :
 - ⇒ le faite de celui-ci étant limité à la moitié du versant de toit du bâtiment principal
 - ⇒ le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal.



D. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- ⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- ⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.



PETITS OUVRAGES COMPLEMENTAIRES

PETITS OUVRAGES

Art 67 - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements à raison d'une unité au plus par développement de 7 mètres au moins de la façade. Ils seront limités :

- ⇒ en partie supérieure, par la rive d'égout,
- ⇒ latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- ⇒ en avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et, en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

Art 68 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 centimètres sur le nu de l'élévation.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 69 - Les prises de jours dans les combles seront réalisées :

§ 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à 1/8^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 centimètres des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. soit par une lucarne-pignon ou une lucarne à fronton pignon élevée à l'aplomb de l'élévation. Elle prolongera la composition de l'élévation axée sur une baie ou un trumeau. Elle répondra aux dispositifs suivants:

- ⇒ sa largeur sera inférieure au tiers du développement du corps principal ;
- ⇒ la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 centimètres ;
- ⇒ son faite n'excédera pas les deux tiers de la hauteur du pan du corps principal ;
- ⇒ elle sera couverte par un comble en bâtière dont l'angle de pente compris entre 35° et 45°, ou un comble cintré.

Art 70 - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera inférieur à 30 centimètres ou une gouttière rasante.

Art 71 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 72 - Les locaux techniques nécessités par des raisons impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie de l'édifice notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

Art 73 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan du pan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 74 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

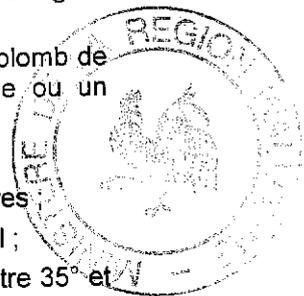
Art 75 - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 2 pour les murs-pignons.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 76 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné avec :

- ⇒ soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- ⇒ soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun non nuancé et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- ⇒ soit, pour les bâtiments secondaires ou annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

Art 77 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.



BATIMENTS ANNEXES

DESTINATION

Art 78 - Un bâtiment annexe peut être admis pour autant :

- ⇒ que la surface au sol n'excède pas 30 m².
- ⇒ qu'il soit d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres sous réserve de précision fixée au plan de destination.
- ⇒ Que les matériaux de parement soient similaires à ceux des bâtiments principaux
- ⇒ Que le traitement des élévations et prises de jours en toiture:
 - ⇒ soit, répondent aux mêmes dispositions que celles fixées pour le corps principal qu'il complète ;
 - ⇒ soit, est réalisée en construction ouverte ou ajourée, pour autant que celle-ci soit disposée à l'arrière du bâtiment principal.

Art 79 - Lorsque le bâtiment annexe est destiné au garage de véhicules, un accès direct doit être ménagé avec le domaine public. Dans ce cas, la façade de celui-ci ne pourra pas être érigée au-delà du plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

VERANDAS

Art 80 - Une véranda peut être admise pour autant :

- ⇒ Qu'elle soit située à l'arrière du bâtiment principal
- ⇒ Que le gabarit réponde des mêmes dispositions que le gabarit des bâtiments secondaires de la zone de dans laquelle celle-ci sera érigée.

Art 81 - La véranda pourra entièrement vitrée sous réserve du respect des dispositions du Code Civil, ou présentera certaines parties obturées avec les mêmes matériaux visés pour les bâtiments secondaires.

ABORDS

MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Art 82 - Lorsque la parcelle est à niveau de voirie et présente un assise plane, le relief ne pourra pas être modifié.

Art 83 - Lorsque la parcelle présente une assise inclinée et dont la pente moyenne est supérieure à 10 %, le relief du sol pourra être adapté en relation avec les caractéristiques topographiques des parcelles voisines, jusqu'à une profondeur de 5 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse. Cette adaptation est justifiée en vue de l'aménagement d'une terrasse en terre-plein à l'arrière, ou de l'ajustement du relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce dernier cas, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1 mètre de hauteur. Les paliers seront contenus par des murs de soutènement ou des talus dressés parallèlement à la voirie lorsque la déclivité est perpendiculaire à celle-ci, ou sur l'alignement et les limites parcellaires latérales lorsque la déclivité lui est parallèle.

Art 84 - Les portes d'entrée et de garage se situent de plain-pied avec la voirie.

AVANT-COURS (A7)

Art 85 - Les avant-cours sont destinées à l'accès aux bâtiments, aux jardinets et aux emplacements de parcage non couverts. Elles peuvent également accueillir les petits équipements techniques de viabilité (alimentation en eau, gaz, électricité, ...), pour autant que ceux-ci soient limités à une hauteur d'un mètre. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public.

Art 86 - Les avant-cours jouxtant les bâtiments à appartements (A1) réserveront au moins un tiers de la surface aux plantations d'agrément, le solde étant consacré aux accès aux bâtiments et aux emplacements de parcage de véhicules. Ces derniers seront dressés au niveau de la voirie.

Art 87 - les avant-cours jouxtant les bâtiments mitoyens (A2), discontinu (A3) et ouvre les accès aux corps de bâtiments et les emplacements de parcage de véhicules seront limités au tiers de la surface, le solde étant consacré aux plantations d'agrément.

Art 88 - Les avant-cours seront ceintes, tant latéralement que sur l'alignement, hormis devant les accès carrossables :

Art 89 - dans les zones d'immeubles à appartements (A1) et de bâtiments en ordre mitoyen, par un muret d'une hauteur limitée à 80 cm réalisé en matériaux similaires aux maçonneries de parement du corps principal,;

Art 90 - dans les zones de bâtiments en ordre discontinu et de bâtiments isolés, par une haie d'essence régionale d'une hauteur comprise entre 80 et 120 cm.

PARKING ARBORE (A8)

Art 91 - Les parkings arborés sont dévolus au parcage des véhicules et espaces verts. Au besoin et afin d'optimiser l'aménagement global, les circulations internes et les connexions à la voie publique, celui-ci le pourra être aménagé et géré en co-propriété.

Art 92 - Les connexions à la voie publique pourront être réservées par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.
Les emplacements de parcage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement.

Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau présentant de bonnes caractéristiques d'absorption acoustique.

Art 93 - Le parking sera planté à raison d'un arbre à haute tige tous les quatre emplacements selon un tracé régulateur.

Vis-à-vis des propriétés riveraines et pour autant qu'elle ne jouxte pas une zone de même destination, le parking sera bordé par une haie constituée d'essences régionales et présentant une largeur supérieure à un mètre et 50 centimètres.

JARDINS ET COURS (A9)

Art 94 - Les jardins et cours sont destinés aux activités de plein air et de jardinage. Accessoirement, les constructions telles définies à l'article 262 du C.W.A.T.U.P. y sont également admises.

Art 95 - La surface dévolue aux cours sera limitée à 20 % de l'ensemble de la zone de cours et jardins sans excéder 80 m². Lorsque la superficie minéralisée est supérieure à 40 m², les eaux pluviales seront préalablement retenues par une citerne tampon avant leur rejet dans le réseau public de collecte d'eaux pluviales.

Art 96 - Les limites latérales seront ceintes par un mur développé jusqu'en limite arrière de l'emprise de bâtisse, dont la hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 mètres et réalisé avec les mêmes matériaux que le corps principal ; l'excédent sera clôturé par une haie constituée d'essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement soutenue par une clôture constituée de fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 1,5 mètre.

Art 97 - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions. Il sera prévu au moins un arbre à haute tige, d'essence régionale, par 3 ares consacrés au jardin.

ESPACES TAMPONS (A13)

Art 98 - Les espaces tampons sont destinés à créer une séparation physique entre zones fonctionnelles de nature non compatible. Les espaces tampons seront constitués par un écran végétal dense formé par un mixage de plusieurs essences régionales, ou lorsque cet écran existe déjà (haies mixtes libres ou taillées), celui-ci sera préservé ou renforcé.

SECTION 2. - LA ZONE MIXTE DE RESIDENCES ET DE SERVICES (B)

DESTINATION GENERALE

Art 99 - La zone mixte de résidence et de services est destinée aux actes et travaux dont la fonction vise à la fois la résidence des ménages et les activités qui lui sont directement liées, ainsi que les activités économiques ou de services telles que les professions libérales, les établissements de soins à la personne, l'HORECA, les bureaux, les établissements commerciaux de vente au détail.

Art 100 - La résidence est considérée dans le sens le plus large. Les résidences multifamiliales seront limitées à l'accueil de neuf ménages au plus par hall d'entrée.

Art 101 - Lorsqu'un immeuble accueille du logement et des activités économiques ou de services, ces dernières ne seront pratiquées qu'au rez-de-chaussée et au sous-sol en ce qui concerne les parties non accessibles au public. En outre, il sera prévu un accès spécifique à destination des résidents distinct de celui réservé au public.

Art 102 - Cette zone est divisée en sous-zones faisant chacune l'objet de dispositions spécifiques reprises ci-après.

DISPOSITIONS FORMELLES

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Art 103 - Les bâtiments seront érigés dans la sous-zone telle que tracée au plan de destination. A chaque sous-zone correspond des dispositions spécifiques d'implantation, de gabarit et d'agencement.

ENSEMBLES AUTONOMES (B1)

GABARIT, MORPHOLOGIE ET AGENCEMENT

Art 104 - Chaque ensemble autonome (B1) répond à un gabarit et un agencement spécifique dont les dispositions graphiques sont complétées par les dispositions suivantes :

Art 105 - L'ensemble autonome (B1A) présentera une hauteur comprise entre 4,2 et 6 mètres considérés à partir de la placette. Il sera couvert par une toiture à croupe d'une pente comprise entre 30° et 40°. Au besoin, cette dernière pourra être tronquée pour autant que le rampant du pan soit au moins égale à 8 mètres.

Art 106 - L'ensemble autonome (B1B) se développera en U entourant un bâtiment complémentaire (B6). Il sera couvert par une toiture à versants plans de pente comprise entre 35° et 45°, de type en bâtière ou à demi-croupe qui, dans ce dernier cas, présentera l'arête de croupe orientée vers l'angle de la parcelle.

Art 107 - L'ensemble autonome (B1C) sera composé de deux ailes principales couvertes l'une et l'autre par une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 35 et 45°, réunies au rez-de-chaussée par un bâtiment complémentaire (B6).

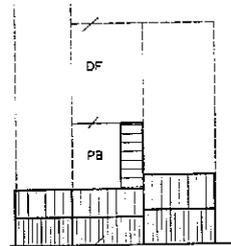
Art 108 - De manière générale, le corps du bâtiment principal pourra être rythmé par des décrochements en toiture et en élévation. Les décrochements seront limités à un retrait de 240 cm du plan principal. En outre, les éventuels balcons seront limités à une saillie de 120 cm du plan de l'élévation.

BATIMENTS EN ORDRE MITOYEN (B2)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 109 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

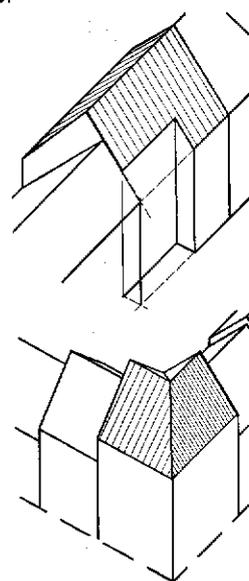
Art 110 - Le corps du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il constitue avec un bâtiment secondaire se développera d'une limite latérale à l'autre (en ordre mitoyen).



Art 111 - le corps du bâtiment principal présentera :

- ⇒ une profondeur comprise entre 10 et 15 mètres,
- ⇒ une hauteur comprise entre 9 et 12 mètres,
- ⇒ une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faite est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 112 - Pour les parcelles en rangée, l'édifice sera constitué d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade.



Art 113 - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière ou d'un bâtiment d'about d'un ensemble mitoyen, le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière ou à croupe, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public.

BATIMENTS COMPLEMENTAIRES (B6)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 114 - Le bâtiment complémentaire complète un ensemble autonome (B1) ou se développe entre les façades arrières des bâtiments principaux mitoyens (B2) sur un seul niveau selon les dispositions visées ci-après :

Art 115 - Le bâtiment complémentaire présentera :

- ⇒ présentera une hauteur limitée à 5 mètres et en tous cas, au moins inférieure d'un 1 mètre de la rive d'égout des bâtiments principaux le jouxtant.
- ⇒ une toiture-terrasse recouverte soit d'un matériau marchable, soit une toiture enherbée permettant d'atténuer les coups d'eau.

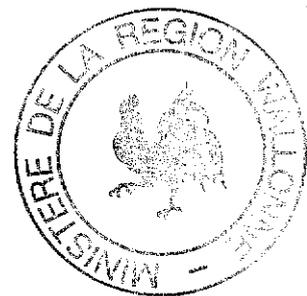
Art 116 - Lorsque le bâtiment complémentaire présente une façade visible (en complément d'un bâtiment B1), le plan de la façade sera disposé en retrait d'au moins 30 cm par rapport au plan des élévations contiguës du bâtiment principal le jouxtant.

PETITS OUVRAGES COMPLEMENTAIRES

PETITS OUVRAGES

Art 117 - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements. Ils seront limités :

- ⇒ en partie supérieure, par la rive d'égout,



- ⇒ latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- ⇒ en avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

Art 118 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 centimètres sur le nu de l'élévation.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 119 - Les prises de jours dans les combles seront réalisées :

- ⇒ Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à 1/8^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 centimètres des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;
- ⇒ soit par une lucarne-pignon ou une lucarne à fronton pignon élevée à l'aplomb de l'élévation. Elle prolongera la composition de l'élévation axée sur une baie ou un trumeau. Elle répondra aux dispositifs suivants:
 - ⇒ sa largeur sera inférieure au tiers du développement du corps principal ;
 - ⇒ la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 centimètres ;
 - ⇒ son faite n'excédera pas les deux tiers de la hauteur du pan du corps principal ;
 - ⇒ elle sera couverte par un comble en bâtière dont l'angle de pente compris entre 35° et 45°, ou un comble cintré.

Art 120 - Le dépassant des rives d'égout sera inférieur à 50 centimètres.

Art 121 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 122 - Les locaux techniques nécessités par des raisons impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie de l'édifice notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

Art 123 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan du pan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 124 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 125 - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 2 pour les murs-pignons.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 126 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné avec :

- ⇒ soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- ⇒ soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun non nuancé et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- ⇒ soit, pour les bâtiments secondaires ou annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

Art 127 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.

ABORDS

MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Art 128 - Lorsque la parcelle est à niveau de voirie et présente un assise plane, le relief ne pourra pas être modifié.

Art 129 - De manière générale, les portes d'entrée et de garage se situent de plain-pied avec la voirie.

Art 130 - Pour la parcelle accueillant le bâtiment autonome (B1A), le relief du sol sera adapté en relation avec les caractéristiques topographiques de la voirie DP4 organisée en escaliers et paliers intermédiaires. Cette adaptation est justifiée en vue de l'aménagement des accès aux différents niveaux. En outre, l'avant cour sera dégagée et mise à niveau de voirie sur tout son développement. La portion de terrain (B9 et B13) pourra être reprofilée par paliers limités à 1 mètre de hauteur. Les paliers seront contenus par des murs de soutènement ou des talus dressés parallèlement entre eux et perpendiculairement aux élévations contre lesquelles ils prennent naissance.

AVANT-COURS (B7)

Art 131 - Les avant-cours sont destinées à l'accès aux bâtiments, aux jardinets et aux emplacements de parking non couverts. Elles peuvent également accueillir les petits équipements techniques de viabilité (alimentation en eau, gaz, électricité, ...), pour autant que ceux-ci soient limités à une hauteur d'un mètre. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public.

Art 132 - Les avant-cours réserveront au moins un tiers de la surface aux plantations d'agrément, le solde étant consacré aux accès aux bâtiments et aux emplacements de parking de véhicules. Ces derniers seront dressés au niveau de la voirie.

SECTION 3. - ZONE D'ACTIVITES DE SERVICES ET COMMERCES (C)

DESTINATION GENERALE

Art 133 - La zone de services et de commerces est destinée aux actes et travaux, considérés par les bâtiments et l'aménagement de leurs abords, liés aux activités d'échange, de distribution de biens et de services, tant au profit de la vie locale du centre-ville de Gembloux qu'à son hinterland, ainsi que toutes les fonctions connexes à ces activités.

Art 134 - Les locaux accessibles au public seront localisés par ordre de priorité au rez-de-chaussée et ensuite aux étages qui lui sont contigus en respectant les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite au regard des articles 414 et suivants du CWATUP.

Art 135 - En outre, le logement de l'exploitant ou du gardien peut être intégré au sein du corps des bâtiments. A cet effet, il sera prévu un accès spécifique à destination du logement de l'exploitant ou du gardien distinct de celui réservé au public.

DISPOSITIONS FORMELLES

ENSEMBLES AUTONOMES (C1)

GABARIT, MORPHOLOGIE ET AGENCEMENT

Art 136 - Chaque ensemble autonome (C1) répond à un gabarit et un agencement spécifique dont les dispositions graphiques sont complétées par les dispositions suivantes :

Art 137 - L'ensemble autonome C1A, actuellement occupé par la société « COLRUYTH » est maintenue dans son gabarit et sa morphologie actuels.

Art 138 - L'ensemble autonome C1B sera composé d'un corps de bâtiment couvert une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 30 et 35°, soit en bâtière, soit à croupe. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 139 - L'ensemble autonome C1C sera composé de plusieurs corps de bâtiment, couverts une toiture à versants plans, d'une pente



comprise entre 30 et 35°, soit en bâtière, soit à croupe pour la travée d'about. En outre, le bâtiment d'articulation pourra être couvert par une toiture plateforme dont l'acrotère se situera à une hauteur inférieure de 50 cm de la rive d'égout. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

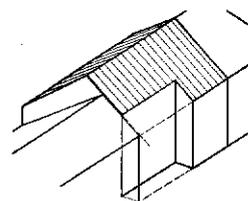
Art 140 - L'ensemble autonome C1E actuellement occupé par la société « D.V. CAR » est maintenue dans son gabarit et sa morphologie actuels.

Art 141 - De manière générale, le corps du bâtiment principal pourra être rythmé par des décrochements en toiture et en élévation. Les décrochements seront limités à un retrait de 240 cm du plan principal. En outre, les éventuels balcons seront limités à une saillie de 120 cm du plan de l'élévation.

BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (C2)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 142 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.



Art 143 - le corps du bâtiment principal présentera :

- ⇒ une profondeur comprise entre 10 et 15 mètres,
- ⇒ une hauteur comprise entre 9 et 12 mètres,
- ⇒ une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faite est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

BATIMENTS EN ORDRE DISCONTINU (C3)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 144 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera érigée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

Art 145 - Le bâtiment principal ou l'ensemble constitué se développera :

- ⇒ soit d'une limite latérale à l'autre ;
- ⇒ soit, se dressera sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement vis-à-vis de l'autre; dans ce cas, lors d'une extension latérale, le nouveau corps sera érigé jusqu'à cette limite latérale laissée libre. Le dégagement latéral ménagé sera au moins égal à 3,30 mètres.

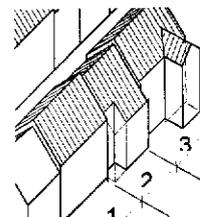


Art 146 - Hormis indications fixées au plan de destination, le corps du bâtiment principal présentera :

- ⇒ une profondeur comprise entre 8 et 12 mètres,
- ⇒ une hauteur comprise entre 6 et 7,5 mètres,
- ⇒ une toiture à versants plans d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faite est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 147 - Pour les parcelles en rangée, l'édifice sera constitué :

- ⇒ soit d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade,
- ⇒ soit d'un bâtiment principal, complété d'au plus 2 bâtiments secondaires selon les dispositions visées ci-après;

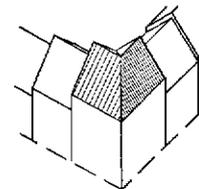


Art 148 - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- ⇒ soit d'un corps unique compact ou en découpe,
- ⇒ soit d'un corps principal flanqué d'une aile selon les dispositions visées ci-après;

§ 2. Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public.



AGENCEMENT

Art 149 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, ce premier présentant une superficie limitée à la moitié de la superficie du bâtiment principal et une hauteur moindre.

§ 1. Le bâtiment secondaire sera couvert :

- ⇒ soit par une toiture à versant plan, de pente compris entre 35° et 45°,
- ⇒ soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur soit limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

A. Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

B. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- ⇒ la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- ⇒ le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal.

C. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

- ⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- ⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal.

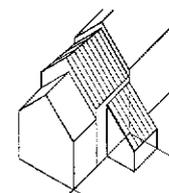
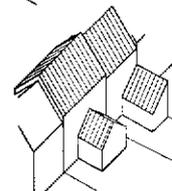
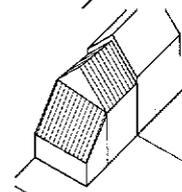
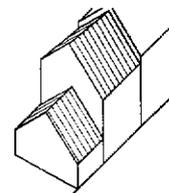
D. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

1. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,
2. il sera couvert :

- ⇒ soit par une toiture en bâtière et la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,
- ⇒ soit par une toiture à un pan et la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.

E. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- ⇒ la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- ⇒ le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.



BATIMENTS COMPLEMENTAIRES (C6)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 150 - Le bâtiment complémentaire se développe entre les façades arrières des bâtiments principaux.

Art 151 - Le bâtiment complémentaire présentera :

- ⇒ une hauteur limitée à 5 mètres et en tous cas, inférieur à 3 mètres de la rive d'égout des bâtiments principaux le jouxtant
- ⇒ une toiture-terrasse recouverte, soit d'un matériau marchable, soit une toiture enherbée permettant de limiter les coups d'eau.

PARKING ARBORE (C 8)

Art 152 - Les parkings arborés sont dévolus au parcage des véhicules et espaces verts. Au besoin et afin d'optimiser l'aménagement global, les circulations internes et les connexions à la voie publique, celui-ci le pourra être aménagé et géré en co-propriété.

Art 153 - Les connexions à la voie publique pourront être réservées par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

Les emplacements de parcage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement.

Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau présentant de bonnes caractéristiques d'absorption acoustique.

Art 154 - Le parking sera planté à raison d'un arbre à haute tige tous les quatre emplacements selon un tracé régulateur.

Vis-à-vis des propriétés riveraines et pour autant qu'elle ne jouxte pas une zone de même destination, le parking sera bordé par une haie constituée d'essences régionales et présentant une largeur supérieure à un mètre et 50 centimètres.

PETITS OUVRAGES COMPLEMENTAIRES

PETITS OUVRAGES

Art 155 - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements. Ils seront limités :

- ⇒ en partie supérieure, par la rive d'égout,
- ⇒ latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- ⇒ en avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et, en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

Art 156 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 centimètres sur le nu de l'élévation.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 157 - Les prises de jours dans les combles seront réalisées :

§ 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à 1/8^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 centimètres des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. soit par une lucarne-pignon ou une lucarne à fronton pignon élevée à l'aplomb de l'élévation. Elle prolongera la composition de l'élévation axée sur une baie ou un trumeau. Elle répondra aux dispositifs suivants:

- A. sa largeur sera inférieure au tiers du développement du corps principal ;
- B. la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 centimètres ;
- C. son faite n'excédera pas les deux tiers de la hauteur du pan du corps principal ;
- D. elle sera couverte par un comble en bâtière dont l'angle de pente compris entre 35° et 45°, ou un comble cintré.

Art 158 - Le dépassant des rives d'égout sera inférieur à 50 centimètres.

Art 159 - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

Art 160 - Les locaux techniques nécessités par des raisons impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie de l'édifice notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

Art 161 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan du pan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 162 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 163 - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 2 pour les murs-pignons.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 164 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné avec :

- ⇒ soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- ⇒ soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun non nuancé et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- ⇒ soit, pour les bâtiments secondaires ou annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

Art 165 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.

ABORDS

MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Art 166 - Le relief ne pourra pas être modifié.

Art 167 - De manière générale, les portes d'entrée et de garage se situent de plain-pied avec la voirie.

AVANT-COURS (C7)

Art 168 - Les avant-cours sont destinées à l'accès aux bâtiments et aux emplacements de parcage non couverts dressés au niveau de la voirie. Elles peuvent également accueillir les petits équipements techniques de viabilité (alimentation en eau, gaz, électricité, ...), pour autant que ceux-ci soient limités à une hauteur d'un mètre. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public.

SECTION 4. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS (F)

DESTINATION GENERALE

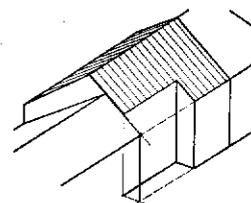
Art 169 - La zone d'équipements communautaires et de services publics est destinée aux actes et travaux visant les bâtiments ouverts au public et les bâtiments de recherche scientifique ou d'utilité publique ainsi que les fonctions complémentaires qui leur sont strictement nécessaires.

DISPOSITIONS FORMELLES

BÂTIMENTS EN ORDRE MITOYEN (F2)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 170 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.



Art 171 - le corps du bâtiment principal présentera :

- ⇒ une profondeur comprise entre 10 et 15 mètres,
- ⇒ une hauteur comprise entre 7,5 et 9 mètres,
- ⇒ une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faîte est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

BÂTIMENTS COMPLEMENTAIRES (F6)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 172 - Le bâtiment complémentaire se développe entre les façades arrières des bâtiments principaux.

Art 173 - Le bâtiment complémentaire présentera :

- ⇒ une hauteur limitée à 5 mètres et en tous cas, inférieur à 3 mètres de la rive d'égout des bâtiments principaux le jouxtant
- ⇒ une toiture-terrasse recouverte, soit d'un matériau marchable, soit une toiture enherbée permettant de limiter les coups d'eau.

PETITS OUVRAGES COMPLEMENTAIRES

PETITS OUVRAGES

Art 174 - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements. Ils seront limités :

- ⇒ en partie supérieure, par la rive d'égout,
- ⇒ latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- ⇒ en avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et, en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

Art 175 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 centimètres sur le nu de l'élévation.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 176 - Les prises de jours dans les combles seront réalisées :

- § 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à 1/8^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 centimètres des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;
- § 2. soit par une lucarne-pignon ou une lucarne à fronton pignon élevée à l'aplomb de l'élévation. Elle prolongera la composition de l'élévation axée sur une baie ou un trumeau. Elle répondra aux dispositifs suivants:
 - ⇒ sa largeur sera inférieure au tiers du développement du corps principal ;
 - ⇒ la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 centimètres ;
 - ⇒ son faîte n'excédera pas les deux tiers de la hauteur du pan du corps principal ;
 - ⇒ elle sera couverte par un comble en bâtière dont l'angle de pente compris entre 35° et 45°, ou un comble cintré.

Art 177 - Le dépassant des rives d'égout sera inférieur à 50 centimètres.

Art 178 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 179 - Les locaux techniques nécessités par des raisons impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie de l'édifice notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

Art 180 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan du pan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 181 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 182 - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 2 pour les murs-pignons.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 183 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné avec :

- ⇒ soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- ⇒ soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun non nuancé et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- ⇒ soit, pour les bâtiments secondaires ou annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

Art 184 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.



TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC

CHAPITRE I. - DESTINATION

Art 185 - Le domaine public est destiné à la voirie carrossable, aux places publiques, aux voiries pour usagers lents. Elle accueille également les équipements publics contribuant à la vie de quartier ainsi que les infrastructures techniques générales.

CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

Art 186 - La voirie est destinée aux différents modes de déplacement tels que la circulation motorisée, cycliste et piétonne. Elle comprend également les emplacements d'arrêt pour les transports en commun et les emplacements de stationnement. Le profil de la voirie sera adapté au regard de sa destination déterminée par le plan communal de mobilité selon les dispositions reprises ci-après.

DOMAINE DE LA SNCB (DP0)

LES VOIES DE COLLECTE ET AVENUES (DP1)

Art 187 - La voie carrossable principale réservera, pour chaque sens de circulation, une bande carrossable, une bande réservée au stationnement longitudinal, une piste destinée aux usagers lents.

Art 188 - La nature du revêtement sera adaptée à sa destination :

- ⇒ pour la bande carrossable, en matériaux imperméables différenciés selon la destination précise, notamment pour les arrêts de bus, les changements de direction,
- ⇒ pour la bande de stationnement, en pavés klinkers,
- ⇒ pour la piste destinée aux usagers lents, en pavés klinkers, ou dalles de trottoirs ou béton imprimé.

Art 189 - L'avenue sera traitée par la plantation d'arbres d'essence indigène, selon un tracé en alignement réalisé dans l'espace réservé à la bande de stationnement, à raison d'un arbre tous les quatre emplacements de voiture.

Art 190 - Les poteaux d'éclairage seront positionnés sur l'axe constitué entre la bande de stationnement et la piste destinée aux usagers lents.

VOIE CARROSSABLE SECONDAIRE (DP2)

Art 191 - Les voies secondaires et résidentielles sont destinées au besoin strict de la vie locale. En conséquence, l'usage de ces voies est partagé par l'ensemble des usagers.

Art 192 - La voie sera traitée, selon la spécificité des lieux et des activités la bordant, soit :

- ⇒ en traversée d'une zone commerciale ou d'activités par une "zone trente" selon les dispositions de l'arrêté royal du 17/09/88
- ⇒ en traversée d'un quartier résidentiel, en "zone résidentielle" selon les dispositions de l'arrêté royal du 26/06/78.

Art 193 - Les zones trente, les zones résidentielles et les trottoirs seront revêtus en matériaux semi-perméables, éventuellement différenciés pour marquer des endroits spécifiques (petits pavés, clinckers, ...).

Art 194 - En outre, un arbre à haute tige sera planté par 4 emplacements de parcage.

VOIES RESIDENTIELLES (DP3)

Art 195 - La voie résidentielle est destinée à la vie locale résidentielle. En conséquence, son usage est partagé par l'ensemble des usagers. Elle répond au statut de "zone résidentielle" selon les dispositions de l'arrêté royal du 26/06/78.

Art 196 - La bande carrossable sera revêtue en matériaux semi-perméables, éventuellement différenciés pour marquer des endroits spécifiques (petits pavés, clinckers, ...). Les bandes latérales, à usage mixte (jeux, mobilier urbain, parcage de véhicules) seront revêtues en dolomie.

Art 197 - Les points de croisement avec les autres réseaux (avenues ou sentiers) seront marqués par un îlot ralentisseur identifié par des plantations.

SENTIERS ET PISTES CYCLABLES (DP4)

Art 198 - Les sentiers et espaces piétonniers sont destinés à accueillir tous les usagers non motorisés.

Art 199 - Le profil et la nature des revêtements de sol seront étudiés spécifiquement pour les usagers dits "lents", c'est-à-dire, tous types de piétons, marcheurs, voitures d'enfants, voitures pour personnes à mobilité réduite, ... en respectant les dispositions fixées par les articles 414 et suivants du CWATUP.

Art 200 - Les sentiers seront bordés en limite de propriété privée, par une haie d'essence régionale dans un souci d'identification paysagère et de constitution de couloirs écologiques.

TERRE PLEIN (DP 5)

Art 201 - Les terres-pleins visent à délimiter des fonctions diverses du domaine public et de la voirie. Ils seront aménagés dans un souci de sécurité publique, de bonne visibilité et d'amélioration du cadre de vie.

PLACES PUBLIQUES (DP 7)

Art 202 - Les places et parcs publics sont principalement destinés à renforcer la qualité de vie des quartiers en favorisant les échanges sociaux tout en réservant une proportion importante aux espaces verts ordonnés. Ils sont également destinés à accueillir les équipements utiles tels que bancs et espaces de jeux pour les enfants ainsi que les édicules communautaires (cabine téléphonique, abribus, point de collecte de déchets recyclables, ...). (voir LIVRE I - TITRE 4 - SECTION 8. - EDICULES.)

Art 203 - La surface réservée aux espaces de jeux pour enfants, bancs, mobilier public, sera supérieure au cinquième de la surface de la place. Cet espace sera distinct et sécurisé de la voie carrossable.

Art 204 - Le mobilier de jeux sera réalisé exclusivement en bois.

PARC PUBLIC (D 9)

Art 205 - Le parc est destiné aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à sa protection, son entretien et son embellissement, ainsi qu'aux activités de plein air compatibles avec cette fonction. Le parc peut également accueillir les pièces d'eau et bassins d'orage réalisés dans un souci d'intégration paysagère et environnementale, notamment le captage d'eau dit du « RABAUBY ».

Tous les actes et travaux seront soumis préalablement à l'avis des sociétés gestionnaires des ouvrages d'utilité publique (SWDE, INASEP).

ESPACES TAMPONS (DP 13)

Art 206 - Les espaces tampons sont destinés à créer une séparation physique entre zones fonctionnelles de nature non compatible. Les espaces tampons seront constitués par un écran végétal dense formé par un mixage de plusieurs essences régionales, ou lorsque cet écran existe déjà (haies mixtes libres ou taillées), celui-ci sera préservé ou renforcé.

COULOIR ECOLOGIQUE (DP 14)

Art 207 - Les couloirs écologiques sont destinés à créer ou à renforcer le maillage écologique entre des zones noyaux et . Ils sont constitués par un écran végétal dense formé par un mixage de plusieurs essences régionales, ou lorsque cet écran existe déjà (haies mixtes libres ou taillées), celui-ci sera préservé ou renforcé. Toute intervention d'entretien sera soumise à l'avis d'une personne compétente.

ESPACE NATURE (DP 20)

Art 208 - L'espace nature a pour vocation contribuer à créer et renforcer le maillage écologique au départ d'une recolonisation d'une friche industrielle dans un souci didactique. Cet espace est géré par un organisme habilité en la matière. Au besoin, des travaux visant à la gestion et à la découverte du milieu naturel pourront être entrepris en accord avec ledit organisme.

TITRE 4 - DISPOSITIONS TECHNIQUES

SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES

Art 209 - Les différents réseaux de distribution et de collecte de fluides et d'énergie pourront être positionnés dans la même tranchée technique en respectant les contingences spécifiques de chaque réseau.

Art 210 - Les tranchées techniques seront réalisées à l'aplomb :

- ⇒ des pistes réservées aux usagers lents le long des avenues,
- ⇒ des bandes mixtes le long des voiries résidentielles ;
- ⇒ dans l'axe des sentiers.

Art 211 - Les édifices nécessaires au contrôle, à l'entretien, au raccordement ...des différents réseaux seront réalisés selon les dispositions fixées par la zone dans laquelle celui-ci doit être établi. Au besoin, ils seront intégrés dans une construction accueillant plusieurs infrastructures techniques, voire, dans un corps de bâtiment réservé à cet usage pluritechnique.

Art 212 - Lors d'une opération de lotissement, le lotisseur aura en charge d'urbanisme, la pose des fourreaux de passage entre les réseaux réalisés sur le domaine public et le raccordement de ces différents lots.

SECTION 2. - RESEAU D'EGOUTTAGE

Art 213 - Le réseau d'égouttage répond au concept de réseau séparatif, dont un est destiné à la récolte des eaux usées et l'autre à la récolte des eaux pluviales.

Art 214 - Le réseau d'eaux usées sera directement connecté sur le réseau public existant, à savoir, le collecteur du Rabauby.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales comportera différents bassins de retenue de manière telle à résorber les crêtes d'orage. Ces bassins sont soit existants soit à créer, sous la forme d'ouvrage technique enterré, soit sous la forme d'une pièce d'eau (Voir Espace Tampon DP 13).

Le bassin d'orage sera pourvu d'éléments qui limitent l'introduction de masses de sable, feuilles mortes ou autres dans ce réseau. Le grillage devra être suffisant pour arrêter les objets les plus volumineux avant la chambre de décantation et de désablage et le rejet dans les réseaux.

Art 215 - La conception et le dimensionnement du double réseau sera établi au regard du plan par sous-bassin hydrographique de la Sambre et selon les directives de l'organisme gestionnaire de ce réseau (INASEP).

SECTION 3. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU

Art 216 - L'extension du réseau d'adduction d'eau sera conçue selon un schéma en boucle de manière telle à équilibrer les pressions.

Art 217 - Tout travail relatif à une conduite d'adduction d'eau ou à proximité immédiate de celle-ci ne pourra être entamé qu'après avoir averti l'organisme gestionnaire (S.W.D.E.).

Art 218 - Toutes les nouvelles canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (S.W.D.E.).

SECTION 4. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ

Art 219 - Tout travail à proximité d'une conduite de transport de gaz sera soumise aux dispositions fixées par l'Arrêté Royal structurant la consultation et l'information avant l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de gaz (A.R. du 21 septembre 1988- Moniteur Belge du 8 octobre 1988).

Art 220 - Toutes les nouvelles canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

SECTION 5. - RESEAUX CABLES

Art 221 - Les lignes électriques à haute tension dont la tension est inférieure à 150 kV seront enterrées.

Art 222 - Les installations dites de courant faible et de courant fort seront distantes l'une de l'autre de plus de 50 centimètres.

SECTION 6. - DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

Art 223 - Les nouvelles lignes seront enterrées; Il en sera de même lors des remplacements complets de ces installations et ce, notamment lors d'un renouvellement d'un coffre de voirie;

Art 224 - L'alimentation électrique sera réalisée selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

SECTION 7. - ECLAIRAGE PUBLIC

Art 225 - L'éclairage concourra à l'amélioration de l'ambiance générale et de la sécurité des voiries et des espaces publics. Le niveau d'éclairement des voiries automobiles sera de préférence uniforme. L'intensité lumineuse sera renforcée à proximité immédiate des carrefours et pour les traversées piétonnes qui recevront des luminaires spécifiques.

Art 226 - Les nouvelles lignes seront enterrées. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

SECTION 8. - EDICULES

Art 227 - On entend par édicule, les abris de bus, les bancs, les plaques indicatrices, les panneaux, les candélabres extérieurs et petits équipements qui contribuent au confort de la vie quotidienne (distributeurs de pains, cabines téléphoniques, bulles de produits recyclables...). Ceux-ci seront implantés au sol et disposés de manière telle à laisser une largeur utile de 1,50 mètre au moins sur les voies piétonnes.

Art 228 - Chaque édicule sera traité selon les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux sur l'ensemble du périmètre du présent plan communal d'aménagement. Les cabines téléphoniques et les bornes postales devront s'harmoniser avec l'environnement tout en permettant qu'elles soient aisément repérées; elles

seront préférentiellement localisées contre des éléments architecturaux ou dans un environnement végétal ou minéral qui en assurent l'intégration. Au besoin, le Collège pourra imposer le regroupement de ces installations dans un même bâtiment.

SECTION 9. - SIGNALISATION

Art 229 - La signalisation directionnelle verticale sera concentrée sur des poteaux ou des panneaux de support communs d'une hauteur maximale de deux mètres. Les panneaux indicateurs des noms des rues seront apposés sur des constructions ou des poteaux. Les matériaux et le graphisme seront les mêmes pour l'ensemble du périmètre du plan communal d'aménagement. La signalisation pourra être accompagnée de marquages sur la chaussée, par l'utilisation de matériaux de couleur, ou incrustés dans le revêtement de la voirie, ou par appositions sur les murs, murets ou soutènements.

Art 230 - Les poteaux, mâts, pylônes ne peuvent nuire à la visibilité par leur localisation. Ils ne pourront pas entraver la circulation piétonne. En tout état de cause, l'espace libre sur les trottoirs sera supérieur à un mètre et cinquante centimètres.

SECTION 10. - PLANTATIONS

Art 231 - Les arbres seront choisis et taillés de manière telle à ce que leur couronne ne constitue pas une gêne pour la circulation. Ils seront plantés à une distance suffisante des constructions pour ne pas créer de gêne anormale pour les riverains. Ils ne pourront pas entraver la circulation piétonne.

Art 232 - Les arbres seront de préférence des charmes, des tilleuls, des hêtres, des chênes, des alisiers, des robiniers, des érables ou toute autre essence régionale compatible avec l'environnement. De manière générale, le choix des essences sera fait parmi les espèces reprises dans l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publié par le Jardin botanique national de la Belgique en 1972.

Art 233 - Les espaces publics résiduels seront affectés aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et pelouses. Chaque aménagement d'espace public fera l'objet d'un projet de composition.

Art 234 - Les sujets suivants feront l'objet de mesures de protection selon les dispositions des articles 266 à 270 du C.W.A.T.U.P.



TITRE 5 - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITÉ

Art 235 - Les enseignes et dispositifs de publicité sont soumis à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins et seront conformes aux dispositions des articles 431 à 442 du code wallon complétées par celles-ci après :

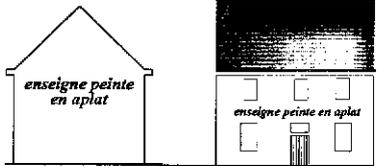
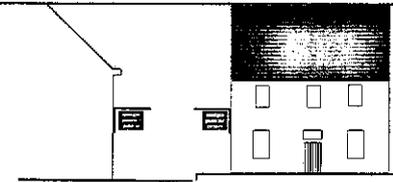
Art 236 - Les enseignes et les dispositifs de publicité :

- ⇒ sont interdits sur les murs publics, les arbres et poteaux ou clôtures temporaires, aux endroits réservés à l'affichage des avis officiels,
- ⇒ pourvus d'une illumination ne pourront être confondus avec les feux de signalisation routière ; l'illumination n'est envisagée que par l'intermédiaire d'un éclairage indirect.
- ⇒ présenteront une teinte s'accordant à la chromatique du support.

Art 237 - L'enseigne disposée dans le plan d'une élévation est autorisée pour les immeubles situés sur le pourtour d'une place ou disposant d'un dégagement visuel de front pour l'élévation l'accueillant.

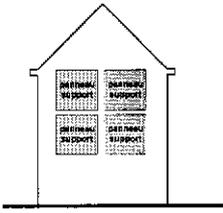
Art 238 - Dans la zone résidentielle, seules les enseignes sont admises.

CHAPITRE I. - LES ENSEIGNES

<p>Art 239 - L'enseigne sera réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ soit par une peinture en aplat dans le plan du support. ⇒ soit par un façonnage en décrochement du support par la découpe de chaque élément (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...). 	
<p>Art 240 - L'enseigne en pose dans le plan du mur gouttereau s'inscrira dans un rectangle capable limité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ en partie supérieure, sous le seuil des baies du premier étage; ⇒ en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée; ⇒ en partie latérale, à une distance supérieure à 1/6me de la largeur du mur-pignon et ne dépassant pas la joue extérieure de la dernière baie. 	
<p>Art 241 - L'enseigne en pose dans le plan du mur pignon s'inscrira dans un rectangle capable compris :</p> <ol style="list-style-type: none"> § 1. en partie supérieure, par la rive d'égout; § 2. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée, § 3. limité aux 2/3 de la largeur du pignon considéré et à une distance supérieure à 1/6me de la largeur du mur-pignon. 	
<p>Art 242 - L'enseigne disposée perpendiculairement au plan d'une élévation est autorisée pour les immeubles situés dans l'enfilade d'une rue ou ne disposant pas d'un dégagement visuel latéral :</p>	

<p>§ 1. sera réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Soit, par un façonnage en volume (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...) et soutenu par une potence; ⇒ Soit, par une peinture sur un panneau support soutenu par une potence; ⇒ Soit, par découpe de chaque élément (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...). Les éléments seront solidarités à un cadre ou à une potence. <p>§ 2. Elle s'inscrira dans un rectangle capable limité:</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ à une distance supérieure à 30 centimètres de l'aplomb du bord de la voirie carrossable et dont le bras de levier est inférieur à 2 mètres; ⇒ en partie supérieure, sous le seuil des baies du premier étage; ⇒ en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée et en tous cas, à une hauteur supérieure à 3 mètres de la voirie; 	
---	--

CHAPITRE II. - LES DISPOSITIFS DE PUBLICITE

<p>Art 243 - Le dispositif de publicité n'est autorisé que dans le plan des pignons et des élévations aveugles. Il s'inscrira dans un rectangle capable compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ en partie supérieure, par la rive d'égout; ⇒ en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée, ⇒ limité aux 2/3 de la largeur de l'élévation considérée et à une distance supérieure à 1/6me de l'arête verticale de cette élévation. 	
<p>Art 244 - Plusieurs dispositifs de publicité peuvent être regroupés pour autant qu'ils s'inscrivent ensemble dans un même rectangle capable et qu'ils présentent tous les mêmes dimensions.</p>	