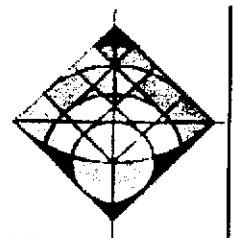
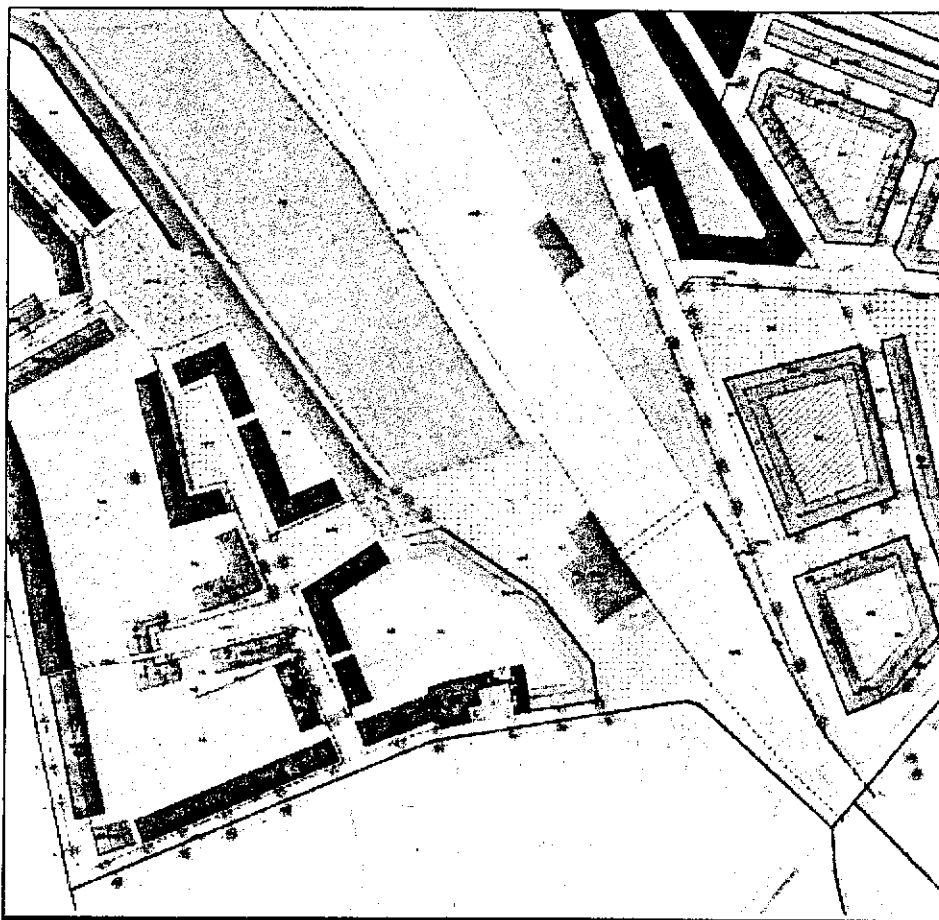


REGION WALLONNE  
PROVINCE DE NAMUR  
**VILLE DE GEMBOUX**

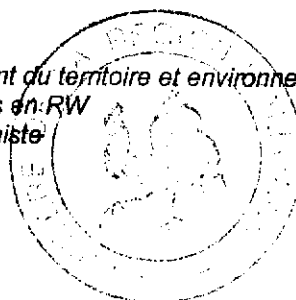
**PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT  
« GARE »**

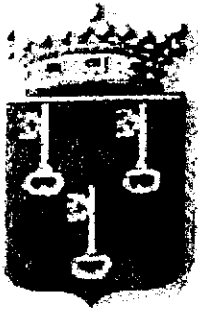


*Imprimé le 15 janvier 2007*

**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 « GARE » DESCRIPTION DE LA SITUATION EXISTANTE

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal  
le 23 février 2005

Par Ordonnance

La Secrétaire

Le Bourgmestre

J. BALON

B. DISPA

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan  
a été déposé à l'examen du public  
du 28 août 2006 au 16 octobre 2006

La Secrétaire

Le Bourgmestre

J. BALON

B. DISPA

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal  
le 26 décembre 2006

La Secrétaire

Le Bourgmestre

J. BALON

Par Ordonnance

La Secrétaire

Le Bourgmestre

J. BALON

B. DISPA

Transmis au Gouvernement wallon, le

Etablies le 24 mars 2002  
Corrigées le 6 mars 2005

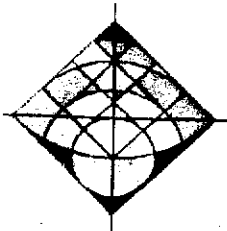
AUTEUR DE PROJET

**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



# TABLE DES MATIERES

<b>LIVRE 1ER - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>7</b>
TITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION .....	7
<i>CHAPITRE I. - REFERENCES LEGALES ET REGLEMENTAIRES</i> .....	7
<i>CHAPITRE II. - ARTICULATION ENTRE LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTERALES</i> .....	8
TITRE 2 - PORTEE .....	9
<i>CHAPITRE I. - LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE</i> .....	9
<i>CHAPITRE II. - LOTISSEMENTS ET DIVISIONS</i> .....	9
SECTION 1er. - LOTISSEMENTS SELON L'ARTICLE 89 §2 du C.W.A.T.U.P. ....	9
SECTION 2e. - LOTISSEMENTS EXISTANTS .....	10
SECTION 3e. - TRACES PARCELLAIRES NOUVEAUX .....	10
<i>CHAPITRE III. - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</i> .....	11
SECTION 1er. - SERVITUDE LIEE AUX INSTALLATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL.....	11
SECTION 2e. - SERVITUDE LIEE AUX INSTALLATIONS DE LIGNES AERIENNES ELECTRIQUES .....	11
<b>LIVRE 2E - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS</b> .....	<b>11</b>
TITRE 1 - MESURES GENERALES VISANT LA PROTECTION DU MILIEU .....	11
<i>CHAPITRE I. - QUALITE DES SOLS</i> .....	11
<i>CHAPITRE II. - CITERNES-TAMPON</i> .....	11
<i>CHAPITRE III. - PROTECTION DES CAPTAGES</i> .....	11
<i>CHAPITRE IV. - MESURES ACOUSTIQUES</i> .....	11
TITRE 2 - MESURES GENERALES DIVERSES .....	11
<i>CHAPITRE I. - PERSONNES A MOBILITE REDUITE</i> .....	11
<i>CHAPITRE II. - DU PARCAGE DES VEHICULES EN GENERAL</i> .....	11
TITRE 3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS.....	11
<i>CHAPITRE I. - TRANSFORMATIONS</i> .....	11
<i>CHAPITRE II. - AGRANDISSEMENTS</i> .....	11
<i>CHAPITRE III. - DEMOLITIONS</i> .....	11
TITRE 4 - PRESCRIPTIONS PAR ZONE .....	11
<i>CHAPITRE I. - LA ZONE RESIDENTIELLE (A)</i> .....	11
SECTION 1er. - DESTINATION GENERALE .....	11
SECTION 2e. - BATIMENTS A APPARTEMENTS (A1).....	11
SOUS-SECTION 1. - DIVISION PARCELLAIRE.....	11
SOUS-SECTION 2. - IMPLANTATION .....	11
SOUS-SECTION 3. - GABARIT ET MORPHOLOGIE.....	11
SOUS-SECTION 4. - AGENCEMENT.....	11
SECTION 3e. - BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (A2) .....	11
SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION .....	11
SOUS-SECTION 2. - GABARIT ET MORPHOLOGIE.....	11
SOUS-SECTION 3. - AGENCEMENT.....	11
SECTION 4e. - BATIMENTS EN ORDRE DISCONTINU (A3).....	11
SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION .....	11
SOUS-SECTION 2. - GABARIT ET MORPHOLOGIE.....	11
SECTION 5e. - AGENCEMENT.....	11
SECTION 6e. - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR TOUS LES BATIMENTS .....	11
SOUS-SECTION 1. - COMPLEMENTS VOLUMETRIQUES .....	11
SOUS-SECTION 2. - COMPLEMENTS DE TOITURE .....	11
SOUS-SECTION 3. - BAIES ET OUVERTURES.....	11
SOUS-SECTION 4. - MATERIAUX DE PAREMENT.....	11
SOUS-SECTION 5. - VERANDAS .....	11
SECTION 7e. - ABORDS.....	11
SOUS-SECTION 1. - MODIFICATION DU RELIEF DU SOL.....	11
SOUS-SECTION 2. - AVANT-COURS (A7).....	11
SOUS-SECTION 3. - JARDINS ET COURS (A9).....	11
<i>CHAPITRE II. - LA ZONE MIXTE DE RESIDENCES ET DE SERVICES (B)</i> .....	11
SECTION 1er. - DESTINATION GENERALE .....	11
SECTION 2e. - BATIMENTS A APPARTEMENTS (B1).....	11



SOUS-SECTION 1. - DIVISION PARCELLAIRE.....	11
SOUS-SECTION 2. - IMPLANTATION.....	11
SOUS-SECTION 3. - GABARIT ET MORPHOLOGIE.....	11
SOUS-SECTION 4. - AGENCEMENT.....	11
SECTION 3e. - BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (B2).....	11
SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION.....	11
SOUS-SECTION 2. - GABARIT ET MORPHOLOGIE.....	11
SOUS-SECTION 3. - AGENCEMENT.....	11
SOUS-SECTION 4. - BATIMENTS EN ORDRE OUVERT (B4).....	11
SOUS-SECTION 5. - BATIMENTS COMPLEMENTAIRES (B6).....	11
SECTION 4e. - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR TOUS LES BATIMENTS.....	11
SOUS-SECTION 1. - COMPLEMENTS VOLUMETRIQUES.....	11
SOUS-SECTION 2. - COMPLEMENTS DE TOITURE.....	11
SOUS-SECTION 3. - BAIES ET OUVERTURES.....	11
SOUS-SECTION 4. - MATERIAUX DE PAREMENT.....	11
SECTION 5e. - ABORDS.....	11
SOUS-SECTION 1. - MODIFICATION DU RELIEF DU SOL.....	11
SOUS-SECTION 2. - AVANT-COURS (B7).....	11
SOUS-SECTION 3. - PARKING ARBORE (B8).....	11
SOUS-SECTION 4. - JARDINS ET COURS (B9).....	11
SOUS-SECTION 5. - PARC (B10).....	11
SOUS-SECTION 6. - ECRAN VEGETAL (B13).....	11
<b>CHAPITRE III. - ZONE D'ACTIVITES DE PRODUCTION (D).....</b>	<b>11</b>
SECTION 1er. - DESTINATION GENERALE.....	11
SECTION 2e. - BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (D2).....	11
SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION.....	11
SOUS-SECTION 2. - GABARIT ET MORPHOLOGIE.....	11
SECTION 3e. - BATIMENTS ET PARKING (D5).....	11
SOUS-SECTION 1. - DESTINATION.....	11
SOUS-SECTION 2. - IMPLANTATION ET GABARIT.....	11
SECTION 4e. - BATIMENTS COMPLEMENTAIRES (D6).....	11
SECTION 5e. - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR TOUS LES BATIMENTS.....	11
SOUS-SECTION 1. - COMPLEMENTS VOLUMETRIQUES.....	11
SOUS-SECTION 2. - BAIES ET OUVERTURES.....	11
SOUS-SECTION 3. - MATERIAUX DE PAREMENT.....	11
SECTION 6e. - ABORDS.....	11
SOUS-SECTION 1. - MODIFICATION DU RELIEF DU SOL.....	11
SOUS-SECTION 2. - AVANT-COURS (d7), cours et jardins.....	11
<b>CHAPITRE IV. - ECRAN VEGETAL (D13).....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE V. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS (F).....</b>	<b>11</b>
SECTION 1er. - DESTINATION GENERALE.....	11
SECTION 2e. - DOMAINE SNCB (F1).....	11
SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION ET GABARIT.....	11
SOUS-SECTION 2. - BAIES ET OUVERTURES.....	11
SOUS-SECTION 3. - MATERIAUX DE PAREMENT.....	11
SECTION 3e. - BATIMENTS BELGACOM (F2).....	11
SECTION 4e. - BATIMENTS D'ENSEIGNEMENT (F3).....	11
SOUS-SECTION 1. - DESTINATION.....	11
SOUS-SECTION 2. - IMPLANTATION.....	11
SOUS-SECTION 3. - GABARIT ET MORPHOLOGIE.....	11
SOUS-SECTION 4. - BAIES ET OUVERTURES.....	11
SOUS-SECTION 5. - MATERIAUX DE PAREMENT.....	11
SOUS-SECTION 6. - ABORDS ET ESPACE DE JEUX.....	11
SECTION 5e. - LA CHAPELLE DU BUISSON-SAINT-GUIBERT (F4).....	11
SECTION 6e. - BOQUETEAU (F12).....	11
<b>LIVRE 3E - LE DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>11</b>
TITRE 1 - LA VOIRIE ET LE DOMAINE PUBLIC.....	11
CHAPITRE I. - LE DOMAINE SNCB (DP0).....	11
LES VOIES DE COLLECTE ET AVENUES (DP1).....	11
CHAPITRE II. - VOIE DE DESSERTE (DP2).....	11
CHAPITRE III. - VOIES RESIDENTIELLES (DP3).....	11
CHAPITRE IV. - SENTIERS ET PISTES CYCLABLES (DP4).....	11
CHAPITRE V. - TERRE-PLEIN (DP5).....	11
CHAPITRE VI. - PLACE PUBLIQUE (DP7).....	11
CHAPITRE VII. - ECRAN VEGETAL (DP13).....	11

CHAPITRE VIII. - BASSINS D'ORAGE PAYSAGER (DP14).....	11
CHAPITRE IX. - COURS D'EAU (DP15).....	11
CHAPITRE X. - ZONE HUMIDE (DP16).....	11
CHAPITRE XI. - EQUIPEMENTS ET ABORDS.....	11
SECTION 1er. - EDICULES.....	11
SECTION 2e. - SIGNALISATION.....	11
SECTION 3e. - PLANTATIONS.....	11
TITRE 2 - INFRASTRUCTURES TECHNIQUES.....	11
CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES.....	11
CHAPITRE II. - RESEAU D'EGOUTTAGE.....	11
CHAPITRE III. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU.....	11
CHAPITRE IV. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ.....	11
CHAPITRE V. - RESEAUX CABLES.....	11
CHAPITRE VI. - DISTRIBUTION D'ELECTRICITE.....	11
CHAPITRE VII. - ECLAIRAGE PUBLIC.....	11



# LIVRE 1er - DISPOSITIONS GENERALES

## TITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION

### CHAPITRE I. - REFERENCES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

**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 comporte<sup>1</sup> :

- les options urbanistique et planologique ;
- 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 ;
- 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.
- 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 3** - Les prescriptions relatives aux règlements d'urbanisme régionaux, notamment celui visant l'isolation thermique et la ventilation des bâtiments<sup>2</sup>, 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 réduite<sup>3</sup> sont d'application. Les prescriptions du règlement général d'urbanisme relatives aux enseignes et dispositifs de publicité<sup>4</sup> sont précisées dans le cadre des présentes prescriptions.

**Art 4** - L'adoption du présent plan communal d'aménagement ne dispense pas du respect de dispositions émanant d'autres polices administratives.

**Art 5** - Le cas échéant, 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.

<sup>1</sup> Article 49 du C.W.A.T.U.P.

<sup>2</sup> Articles 406 et suivants du C.W.A.T.U.P.

<sup>3</sup> Articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.

<sup>4</sup> Articles 4 ? et suivants du C.W.A.T.U.P.



## CHAPITRE II. - ARTICULATION ENTRE LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTERALES

**Art 6** - 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 7** - 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. En effet, l'ensemble du périmètre ne peut présenter le même degré de précision. La précision graphique résulte du repport des éléments suivants :

§ 1. Le plan a été dressé sur la base du fond de plan PICC édité par le Ministère Wallon de l'Equipement et des Transports de la Région Wallonne.

§ 2. 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 du Ministère de la Région Wallonne.

§ 3. Les limites de zonage du plan de secteur résultent de l'interprétation du plan original scanné mis à disposition sur support informatique.

§ 4. En conséquence, lorsqu'aucune dimension métrique n'est donnée, 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.

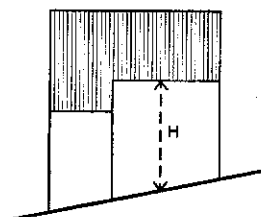
**Art 8** - Lorsque le plan fixe les dimensions métriques pour certains éléments construits, ces dimensions seront respectées.

**Art 9** - A chaque sous-zone reprise au plan de destination correspond une prescription. Chaque sous-zone est identifiée par une trame colorée et par une indication alphanumérique; les lettres indiquant l'appartenance à une zone, les nombres indiquant l'appartenance à une sous-zone.

**Art 10** - 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 tel que visé à l'Art 12 -).

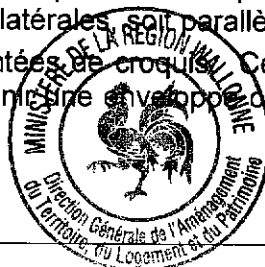
**Art 11** - Néanmoins, les bâtiments pourront présenter une surface au sol moindre que l'emprise de bâtisse qui leur est réservée pour autant qu'ils prennent appui sur le front de bâtisse tel que précisé par les dispositions graphiques ou littérales ci-après et respectent les dispositions relatives au dégagement latéral. 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.

**Art 12** - 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 contigües sera limitée à 3 m.



**Art 13** - L'orientation du bâtiment est précisée sur le plan de destination. Celle-ci est fixée par le faîte du bâtiment principal. En l'absence de précisions au plan, l'orientation sera, soit perpendiculaire à l'une des limites parcellaires latérales, soit parallèle au front de bâtisse.

**Art 14** - Certaines prescriptions sont agrémentées de croquis. Ces derniers ne présentent qu'un caractère illustratif et ne visent qu'à définir une enveloppe capable dont l'objectif final



tente de constituer un nouveau quartier homogène et aucunement une réponse architecturale relative à une demande individuelle.

## TITRE 2 - PORTEE

### CHAPITRE I. - LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE

**Art 15** - 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 effectuées 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. »<sup>5</sup>

**Art 16** - 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.

### CHAPITRE II. - LOTISSEMENTS ET DIVISIONS

#### SECTION 1ER. - LOTISSEMENTS SELON L'ARTICLE 89 §2 DU C.W.A.T.U.P.

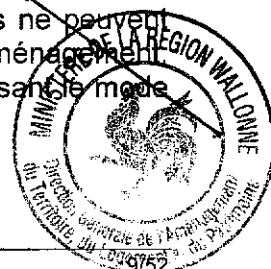
**Art 17** - Dans les limites des périmètres visés par l'article 89 §2 du C.W.A.T.U.P., le présent plan communal d'aménagement contient les limites de lots à créer destinés à l'habitation selon les dispositions du C.W.A.T.U.P reprises à l'article 49 3° et 4° du premier alinéa.

**Art 18** - Au besoin, il pourra être procédé à la division d'un lot 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 spécifique des bâtiments en ordre continu (A2 et B2). Cette division peut être envisagée, soit dans le cadre d'un permis d'urbanisme groupé, soit lorsqu'il s'agit de vendre les lots 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 :

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

**Art 19** - Au besoin, les limites des lots contenus dans un îlot (ensemble cerné par le domaine public) composé d'une seule destination bâtie ou la partie d'îlot limitée à une seule destination bâtie peuvent être modifiés en préservant une largeur comprise telle que visée à la SECTION 3e. - TRACES PARCELLAIRES NOUVEAUX. 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

<sup>5</sup> Article 64 du C.W.A.T.U.P.





~~d'implantation. Le choix initial induira en termes de gabarit, de volumétrie, de matériaux et de traitement des élévations, les caractéristiques à appliquer à l'ensemble des nouveaux lots de manière à assurer une cohérence urbanistique.~~

## **SECTION 2E. - LOTISSEMENTS EXISTANTS**

**Art 20** - 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.

**Art 21** - Toute 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.

## **SECTION 3E. - TRACES PARCELLAIRES NOUVEAUX**

**Art 22** - En cas de nouveau lotissement, les dispositions suivantes relatives au tracé parcellaire seront d'application.

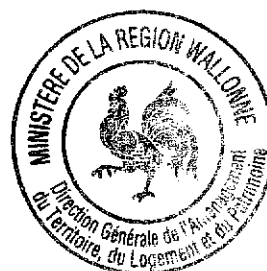
§ 1. Les lots disposés en rangée présenteront :

- de nouvelles limites parcellaires perpendiculaires à l'alignement sur une profondeur supérieure à 3 m au-delà de l'emprise de bâtisse,
- une superficie et une taille telle que reprise ci-après :

Destinatin du lot	Superficie		Largeur de parcelle en rangée mesurée sur le front de bâtisse	
	Min	Max	Min	Max
Immeuble à appartements (A1 et B1)	5 ares			
Bâtiment résidentiel en ordre continu (A1, B1, A2 et B2)	3 ares	5 ares	7 m	10 m
Bâtiment résidentiel en ordre discontinu (A3 et B3)	5 ares	7,5 ares	10 m	16 m
Bâtiment résidentiel en ordre ouvert (A4 et B4)	6 ares	15 ares	16 m	25 m

**Art 23** - Les lots constituant une parcelle cornière présenteront une limite parcellaire droite sur une profondeur supérieure à 5 m au delà de l'emprise de bâtisse.

**Art 24** - Les dispositions reprisent ci-dessus ne s'appliquent pas pour les bâtiments admis dans les zones de parc.



## CHAPITRE III. - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

### SECTION 1ER. - SERVITUDE LIEE AUX INSTALLATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL

**Art 25** - Compte tenu des caractéristiques techniques des installations de transport de gaz naturel et sans préjudice de l'arrêté royal du 21 septembre 1988 relatif aux obligations de consultation et d'information à respecter lors de l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de produits gazeux par canalisation, il découle de cette servitude que, sur une bande de terrain s'étendant sur toute la longueur des installations, les prescriptions particulières suivantes doivent être respectées :

§ 1. Dans une zone de 30 m, soit 15 m de part et d'autre de chaque installation (=zone protégée), il ne peut être procédé, sauf accord préalable de FLUXYS, et sans préjudice de ce qui est déterminé au § 2. , à la construction de bâtiments ou de locaux fermés. Tout projet sera soumis à la S.A. FLUXYS afin qu'elle puisse communiquer les distances de sécurité à respecter, conformément aux exigences de chaque cas en particulier.

§ 2. Dans une zone de 10 m, soit 5 m de part et d'autre de chaque installation (=zone réservée), il ne peut en aucun cas être procédé :

- A la construction de bâtiments, locaux fermés, abris de jardin ;
- A l'installation de terrasses, viviers, piscines, terrains de sport, etc ;
- A l'entreposage des matériels et de matériaux ;
- Au battage de pieux et/ou palplanches ;
- Au passage d'engins lourds ;
- À l'utilisation d'engins mécaniques de creusement ;
- À la modification du profil du terrain (ex : creusement de fossés) ;
- A la plantation d'arbres et/ou arbustes ne figurant pas sur la liste ci-jointe.

§ 3. Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des zones précitées, toute excavation ou tout creusement susceptibles de menacer la stabilité du sol ou du sous-sol dans lesquels se trouvent des installations de transport de gaz sont interdits. Dans ce cas, le propriétaire du terrain devra soumettre ses plans pour approbation à la S.A. FLUXYS.

§ 4. En cas de mise en place d'une clôture, FLUXYS se réserve le droit d'accès à ses installations. Le cas échéant, une convention fixant les modalités d'accès devra, préalablement, être établie entre les propriétaires et/ou les utilisateurs concernés et la société FLUXYS.

§ 5. Les distances précises seront indiquées sur les lieux, avant travaux, par un agent de la société.

**Art 26** - Il y a lieu de tenir compte des installations de transport de gaz naturel dès l'établissement de l'étude de sécurité (à exécuter dans le cadre de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers mobiles ou temporaires, paru au Moniteur Belge le 7 février 2001). L'architecte, le coordinateur de la sécurité et l'entrepreneur sont tenus d'indiquer, de façon précise, la présence de canalisations de transport de gaz naturel tant à leur propre personnel qu'à des tiers (sous-traitants, ...).



## SECTION 2E. - SERVITUDE LIEE AUX INSTALLATIONS DE LIGNES AERIENNES ELECTRIQUES

**Art 27** - Les distances verticales et horizontales minimales devront être respectées entre les conducteurs d'une ligne aérienne à haute tension et toute autre construction voisine ou tout obstacle surplombé ou proche de cette ligne. Les distances verticales et horizontales minimales à respecter entre tous obstacles et les conducteurs inférieurs, considérés à leur température de régime de 75°C, tenant compte toutefois de leur mouvement pendulaire sous l'action d'un vent horizontal maximal, sont les suivantes :

	Tension nominale				
	30 kV	70 kV	150 kV	220 kV	380 kV
Distances verticales					
Terrain, cour, jardin	6,0 m	6,2 m	7,0 m	7,7 m	9,3 m
Voie publique longée	7,0 m	7,2 m	8,0 m	8,7 m	10,3 m
Voie publique traversée	8,0 m	8,2 m	9,0 m	9,7 m	11,3 m
Construction (toiture, cheminée, corniche)	3,3 m	3,7 m	4,5 m	5,2 m	6,8 m
Antenne, luminaire, support d'éclairage public	2,8 m	3,2 m	4,0 m	4,7 m	6,3 m
Ligne de télécommunication, BT ou HT de première catégorie (inférieure à 50 kV)	2,0 m	2,2 m	3,0 m	3,7 m	5,3 m
Voies S.N.C.B. électrifiée	13,0 m	13,0 m	13,0 m	13,0 m	13,0 m
Distances horizontales					
Construction	2,3 m	3,0 m	3,5 m	4,2 m	5,8 m
Antenne, luminaire, support d'éclairage public	2,8 m	3,2 m	4,0 m	4,7 m	6,3 m

**Art 28** - Le dossier de demande d'urbanisme visant à la construction à l'approche d'une telle ligne mentionnera les niveaux maximum des constructions (faîtières, cheminées, ...), ainsi que le niveau de référence (supérieur béton) d'un pied de pylône.

**Art 29** - Toute exécution de travaux à proximité des conducteurs d'une ligne à haute tension présente un grave danger et peut entraîner des dommages corporels et matériels dont les auteurs seraient seuls et entièrement responsables. Pour cette raison, le demandeur aura à prendre toutes les mesures de sécurité qui s'imposent en particulier vis-à-vis des entrepreneurs susceptibles de travailler sur le chantier. Aucune personne, ni engin, ne s'approchera à moins de 3,2 m des conducteurs en tenant compte du balancement possible de ceux-ci (conformément à l'article 192 du Nouveau Règlement Général sur les Installations Electriques). En aucun cas, la stabilité des pylônes éventuellement présents ne peut être compromise par l'exécution de fouilles et de remblais à proximité de ceux-ci.



# LIVRE 2e - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS

## TITRE 1 - MESURES GENERALES VISANT LA PROTECTION DU MILIEU

### CHAPITRE I. - QUALITE DES SOLS

**Art 30** - Dans les limites de la zone polluée reprise sur le plan de destination, et « Lors des travaux d'aménagement du site, une attention particulière sera portée sur les zones présentant localement des concentrations supérieures aux valeurs seuil. L'excavation de ces terres devra être réalisée sélectivement et un échantillonnage représentatif de chacun des lots sera prélevé et analysé. Ceci permettra d'évaluer la filière d'évacuation adéquate des terres. En effet, à l'heure actuelle, sur base des analyses de la présente étude, la ou les filières d'évacuation ne peuvent être évaluées précisément vu que les concentrations mesurées sont considérées comme ponctuelles et non représentatives d'un volume déterminé. »<sup>6</sup>

### CHAPITRE II. - CITERNES-TAMPON

**Art 31** - 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-tampou d'une capacité au moins équivalente à 3000 litres par 100 m<sup>2</sup> imperméabilisés.

### CHAPITRE III. - PROTECTION DES CAPTAGES

**Art 32** - 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 :

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

### CHAPITRE IV. - MESURES ACOUSTIQUES

**Art 33** - Tout nouvel immeuble destiné à la résidence bordant un axe de communication de transit routier ou ferroviaire, à savoir, la chaussée de Bruxelles, la chaussée de Tienenpont et



<sup>6</sup> Euro-Gembloux sa EO 81692301/R/BD/Nani, le 21 juin 2006, p. 12

la chaussée de Wavre, sera pourvu de procédés d'atténuation des nuisances acoustiques répondant aux dispositions suivantes :

- L'affaiblissement du bruit se calcule par référence aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> bis de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit, paragraphe 5, alinéa 2, 2<sup>o</sup>, pour l'insonorisation des pièces de jour ;
- La mesure d'isolement acoustique s'effectue selon l'annexe 1<sup>er</sup>. 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 34** - Tout nouvel immeuble destiné à la résidence bordant un axe de communication ferroviaire, à savoir, la chaussée de Wavre, sera mis en œuvre avec des matériaux de densité différente de manière telle à limiter les risques de phénomènes de résonance.

## **TITRE 2 - MESURES GENERALES DIVERSES**

### **CHAPITRE I. - PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

**Art 35** - Sont d'application, les 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.).

### **CHAPITRE II. - DU PARCAGE DES VEHICULES EN GENERAL**

**Art 36** - Le stationnement des véhicules sera réalisé exclusivement dans les zones de voirie, de recul et dans l'emprise de bâtisse. 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 d'emprise de bâtisse et couvertes par une toiture ou intégrée au corps d'un bâtiment.

**Art 37** - Le nombre d'emplacements de parcage de véhicules est d'au moins :

1. un emplacement par unité de logement,
2. un emplacement par 40 m<sup>2</sup> de surface brute de bureaux,
3. un emplacement par 40 m<sup>2</sup> de surface brute de commerce,
4. un emplacement par 4 emplois fixes d'une entreprise,
5. un emplacement par 5 visiteurs simultanés d'un équipement communautaire.



## TITRE 3 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS

### CHAPITRE I. - TRANSFORMATIONS

**Art 38** - 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.

### CHAPITRE II. - AGRANDISSEMENTS

**Art 39** - On considère l'agrandissement d'un bâtiment lorsque les travaux visent à augmenter le volume de celui-ci.

**Art 40** - Tout bâtiment ou édifice bâti pourra être agrandi selon les dispositions d'implantation et de gabarit fixées par le présent plan.

§ 1. Lorsque le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments complémentaires ne présente pas un caractère affirmé, l'agrandissement et les transformations corrolaires respecteront les dispositions du présent plan et prescriptions y liées ;

§ 2. Lorsque le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments complémentaires présente un caractère affirmé, l'agrandissement respectera l'esprit de sa morphologie originelle.

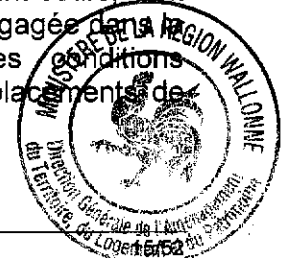
**Art 41** - Néanmoins, l'agrandissement d'un bâtiment présentant un caractère affirmé ne pourra pas être envisagé lorsque cet agrandissement vise à la création de nouveaux logements.

### CHAPITRE III. - DEMOLITIONS

**Art 42** - 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 43** - 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, soit en parking arboré 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.

## **TITRE 4 - PRESCRIPTIONS PAR ZONE**

### **CHAPITRE I. - LA ZONE RESIDENTIELLE (A)**

#### **SECTION 1ER. - DESTINATION GENERALE**

**Art 44** - 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, considérée par le hall d'accès commun, est limitée à l'accueil de quatre logements au plus par niveau. Chaque immeuble peut accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée.

§ 2. Pour les bâtiments en ordre continu (A2), ceux-ci sont dévolus à l'accueil de deux ménages au plus et accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée. Lors d'une opération groupée, deux bâtiments contigus pourront ensemble être organisés en immeubles à appartements limités à deux logements par niveau.

§ 3. Pour les bâtiments en ordre discontinu (A3), ceux-ci sont dévolus à l'accueil de deux logements au plus et éventuellement au siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée.

§ 4. Pour les bâtiments en ordre ouvert (A4), ceux-ci sont dévolus à l'accueil d'un logement et éventuellement le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée.

#### **SECTION 2E. - BATIMENTS A APPARTEMENTS (A1)**

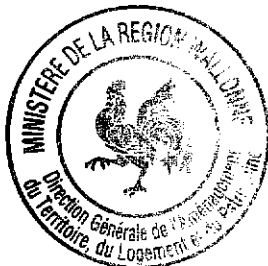
##### **SOUS-SECTION 1. - DIVISION PARCELLAIRE**

**Art 45** - Le parcellaire dévolu aux bâtiments à appartements pourra être divisé en respectant les dispositions de l'Art 22 - spécifique aux bâtiments en ordre continu (A2).

##### **SOUS-SECTION 2. - IMPLANTATION**

**Art 46** - Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec des bâtiments secondaires seront érigés dans la sous-zone A1.

**Art 47** - La façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse.



### SOUS-SECTION 3. - GABARIT ET MORPHOLOGIE

**Art 48** - Le corps du bâtiment principal présentera une profondeur comprise entre 10 et 15 m.

**Art 49** - Le bâtiment principal présentera une morphologie formée :

- soit par un corps unique compact,
- soit d'un corps dominant (CP) et d'un arrière-corps (CC) s'interpénétrant :
  - A. le corps dominant répondra aux dispositions du corps du bâtiment principal,
  - B. l'arrière-corps sera limité à 6 m de profondeur et son faîte sera limité au faîte du corps dominant.

**Art 50** - Le corps du bâtiment principal sera rythmé selon une trame inférieure à 18 m et une animation créée par des décrochements en toiture et en élévation.

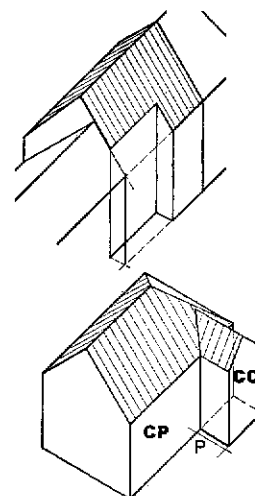
§ 1. Les décrochements seront limités à un retrait de 2,40 m du plan de l'élévation.

§ 2. Les éventuels balcons seront limités à une saillie de 1,20 m du plan de l'élévation.

**Art 51** - Les différents corps de bâtiments seront couverts par une toiture à versants plans en bâtière ou à croupe, d'une pente comprise entre 32° et 40° ;

§ 1. L'orientation du faîte du corps principal sera parallèle au front de bâtisse ;

§ 2. Au besoin, des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.



### SOUS-SECTION 4. - AGENCEMENT

**Art 52** - Un ou deux bâtiments secondaires pourront être adjoints en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant.

**Art 53** - Lorsque le bâtiment complémentaire 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.

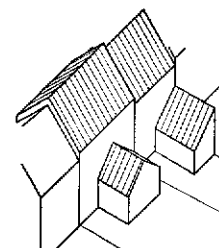
**Art 54** - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes définis ci-après.

§ 1. Bâtiment secondaire en épis contre la façade arrière.

A. Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal.

B. Le bâtiment secondaire sera couvert :

- soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la hauteur du faîte est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal,
- soit par une toiture à un pan et la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.

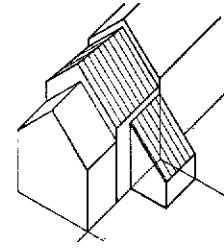




**§ 2. Bâtiment secondaire en appentis contre la façade arrière.**

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.

**B.** Le bâtiment secondaire sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la rive de butée se situe à 1 m au moins sous à la rive d'égout du bâtiment principal.

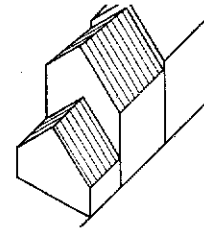


**§ 3. Bâtiment secondaire accolé au mur pignon.**

**A.** La différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 m,

**B.** Le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal,

**C.** Il sera couvert par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40°.

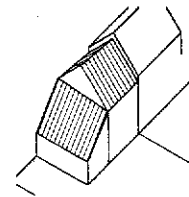


**§ 4. Bâtiment secondaire en appentis contre le mur pignon.**

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal ;

**B.** La rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;

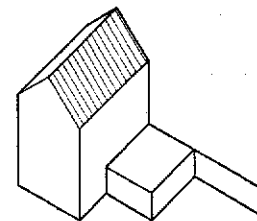
**C.** Il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 35°.



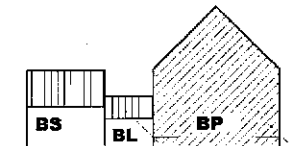
**§ 5. Bâtiment secondaire en plate-forme accolé à la façade arrière.**

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité à la façade du bâtiment principal et sa hauteur d'un seul niveau, d'une hauteur limitée à 3 m ;

**B.** il sera couvert par une toiture plate-forme végétalisée.



**Art 55** - Au besoin, un petit bâtiment de liaison (BL) disposé entre le bâtiment principal (BP) et à l'arrière de celui-ci, et un bâtiment secondaire (BS) peut être ménagé, notamment lorsque l'implantation de l'ensemble n'est pas orthogonale.



**A.** Il présentera un gabarit circonscrit :

**1.** en profondeur, limité à 1/2 la profondeur du bâtiment secondaire,

**2.** en hauteur et largeur, il ne pourra excéder les arêtes des bâtiments qu'il relie,

**B.** La toiture sera :

▪ Soit, de typologie semblable à un des deux bâtiments que le bâtiment liaisonne,

▪ Soit de typologie à plate-forme et non accessible.



## SECTION 3E. - BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (A2)

### SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION

**Art 56** - Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments complémentaires seront érigés dans la sous-zone A2.

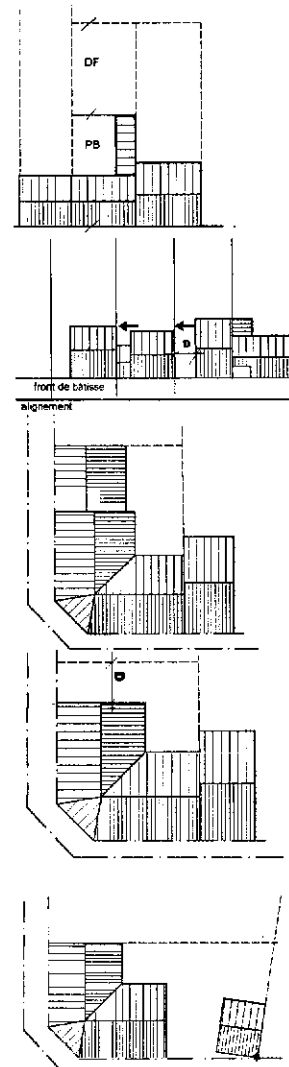
§ 1. La façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

§ 2. Pour les parcelles en rangée, le bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment secondaire sera implanté :

- soit, sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement (D) au moins égal à 3,30 m vis-à-vis de l'autre limite; Dans ce cas, lors d'une extension latérale, celle-ci sera érigée jusqu'à cette limite latérale laissée libre ;
- soit, d'une limite latérale à l'autre (en continu).

§ 3. pour les parcelles cornières, le bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment complémentaire sera implanté :

- soit, d'une limite latérale à l'autre (en continu) ;
- soit, sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement (D) au moins égal à 3,30 m vis-à-vis de l'autre limite; dans ce cas, lors d'une extension latérale, celle-ci sera érigée :
  - soit jusqu'à cette limite latérale laissée libre,
  - soit en maintenant un dégagement latéral (D) au moins égal à 3,30 m,
- soit, lorsque le développement sur le front de bâtisse est trop important, en érigeant un bâtiment annexe sur le front de bâtisse et la limite latérale initialement laissée libre et en ménageant un dégagement latéral (D) au moins égal à 2 m du bâtiment principal ou de l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment secondaire.



### SOUS-SECTION 2. - GABARIT ET MORPHOLOGIE

**Art 57** - Le corps du bâtiment principal présentera une profondeur comprise entre 8 et 12 m.

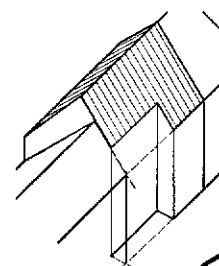
**Art 58** - Pour les parcelles en rangée,

§ 1. le bâtiment principal présentera une morphologie formée :

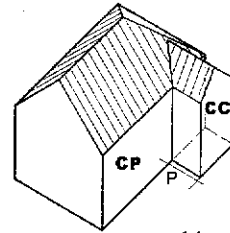
- soit par un corps unique compact ou en découpe,
- soit d'un corps dominant (CP) et d'un arrière-corps (CC) s'interpénétrant :

1. le corps dominant répondra aux dispositions du corps du bâtiment principal,
2. l'arrière-corps sera limité à 6 m de profondeur (P) et son faite sera limité au faite du corps dominant.

§ 2. Les différents corps de bâtiments seront couverts par une toiture à versants plans en bâtière, d'une pente comprise entre



32° et 40° ; l'orientation du faîte du corps principal sera parallèle au front de bâtisse.

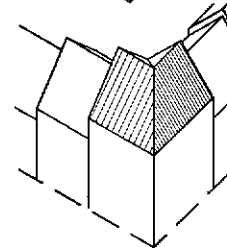


**Art 59** - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière ou d'un bâtiment d'about d'un ensemble en ordre continu,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- soit d'un bâtiment principal unique compact ou en découpe,
- soit d'un bâtiment principal flanqué d'une ou deux ailes selon les dispositions relatives aux bâtiments secondaires.

§ 2. Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, ou à croupe, dont l'arête de croupe est orientée vers le domaine public et d'un angle compris entre 35 et 45°. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.



### SOUS-SECTION 3. - AGENCEMENT

**Art 60** - Un ou deux bâtiments secondaires peuvent être adjoints en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant.

**Art 61** - La superficie dévolue aux bâtiments secondaires sera limitée à la moitié de la superficie du bâtiment principal.

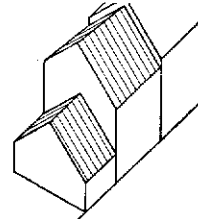
**Art 62** - Lorsque le bâtiment complémentaire est destiné au garage de véhicules, un accès direct doit être ménagé avec le domaine public. Dans ce cas, la façade de celui-ci ne pourra pas être érigée au-delà du plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 63** - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

§ 1. Bâtiment secondaire accoté au mur pignon.

**A.** Le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal,

**B.** Il sera couvert par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° dont la différence de hauteur sous la rive d'égout du bâtiment principal sera au moins égale à 0,5 m.

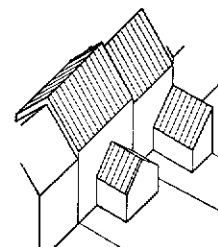


§ 2. Bâtiment secondaire en épis contre la façade arrière.

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal ;

**B.** Le bâtiment secondaire sera couvert :

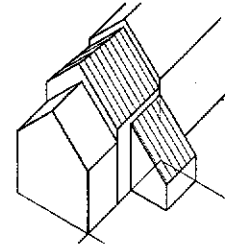
- soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,
- soit par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 35°, et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.



**§ 3. Bâtiment secondaire en appentis contre la façade arrière.**

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal,

**B.** Le bâtiment secondaire sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la rive de butée se situe à plus d'un m sous la rive d'égout du bâtiment principal.

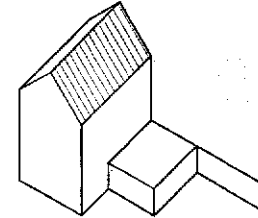


**§ 4. Bâtiment secondaire en plate-forme accolé à la façade arrière.**

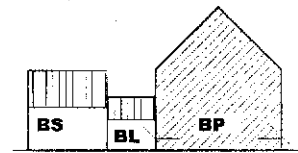
**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité à la façade du bâtiment principal,

**B.** Il ne comportera qu'un seul niveau limité à une hauteur de 3 m à l'acrotère.

**C.** Il sera couvert par une toiture plate-forme végétalisée.



**Art 64** - Au besoin, un petit bâtiment de liaison (BL) disposé entre le bâtiment principal (BP) et à l'arrière de celui-ci, et un bâtiment secondaire (BS) peut être ménagé, notamment lorsque l'implantation de l'ensemble n'est pas orthogonale.



**§ 1.** Il présentera un gabarit circonscrit :

**A.** en profondeur, limité à 1/2 la profondeur du bâtiment secondaire,

**B.** en hauteur et largeur, il ne pourra excéder les arêtes des bâtiments qu'il relie,

**§ 2.** La toiture sera :

▪ Soit, de typologie semblable à un des deux bâtiments que le bâtiment liaisonne,

▪ Soit de typologie à plate-forme et non accessible.

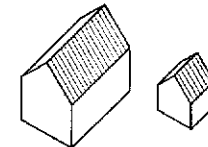
**Art 65** - Un bâtiment annexe pourra être admis pour les parcelles cornières selon les règles d'implantation définies ci-avant.

**§ 1.** Le développement du bâtiment annexe sur le front de bâtisse sera limité à 6 m.

**§ 2.** Sa hauteur sera limitée à 3,5 m en rive d'égout.

**§ 3.** Il sera couvert par une toiture en bâtière, d'un angle de pente que le bâtiment principal et dont le faite sera parallèle au front de bâtisse.

**§ 4.** En outre, il ne pourra pas être dévolu au logement.



## SECTION 4E. - BATIMENTS EN ORDRE DISCONTINU (A3)

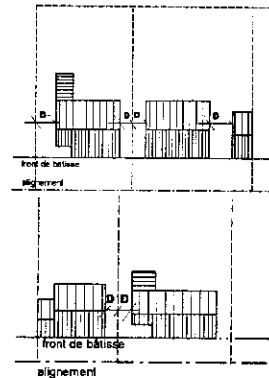
### SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION

**Art 66** - Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments complémentaires seront érigés dans la sous-zone A 3.

**Art 67** - 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 68** - Le bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment complémentaire sera implanté :

- soit, avec un dégagement latéral (D) ménagé de part et d'autre au moins égal à 3,30 m ; dans ce cas, lors d'une extension latérale, le nouveau corps constituera :
- soit un bâtiment secondaire érigé jusqu'à la limite latérale laissée libre,
- soit un bâtiment annexe implanté sur le front de bâtisse et la limite latérale initialement laissée libre et en ménageant un dégagement au moins égal à 2 m du bâtiment principal ou de l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment secondaire.
- soit sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement (D) au moins égal à 3,30 m vis-à-vis de l'autre limite.



### SOUS-SECTION 2. - GABARIT ET MORPHOLOGIE

**Art 69** - Le corps du bâtiment principal présentera une profondeur comprise entre 8 et 10 m

**Art 70** - Pour les parcelles en rangée,

§ 1. 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 corps dominant (CP) et d'un corps complémentaire (CC) s'interpénétrant :

A. le corps dominant présentera les dispositions du corps du bâtiment principal,

B. l'avant-corps sera limité à 3 m de profondeur (P) et son faîte sera limité à 1 m sous le faîte du corps dominant.

C. l'arrière-corps sera limité à 6 m de profondeur (P) et son faîte sera limité au faîte du corps dominant.

§ 2. Les différents corps de bâtiments seront couverts par une toiture à versants plans en bâtière, d'une pente comprise entre 32° et 40°. L'orientation du faîte du corps principal sera parallèle au front de bâtisse.

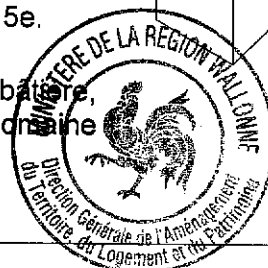
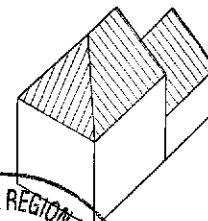
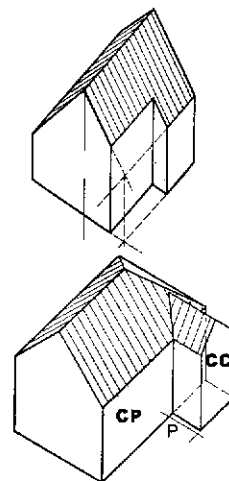
**Art 71** - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- soit d'un corps unique compact ou en découpe,

§ 2. soit d'un corps principal flanqué d'une aile selon les dispositions d'agencement ci-après (SECTION 5e. AGENCEMENT).

§ 2. Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, ou à croupe, dont l'arête de croupe est orientée vers le domaine public et d'un angle compris entre 32 et 40°.



## SECTION 5E. - AGENCEMENT

**Art 72** - Un ou deux bâtiments secondaires pourront être adjoints en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant.

**Art 73** - La superficie dévolue aux bâtiments complémentaires sera limitée à 2/3 de la superficie du bâtiment principal.

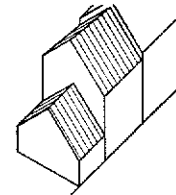
**Art 74** - Lorsque le bâtiment complémentaire est destiné au garage de véhicules, un accès direct doit être ménagé avec le domaine public. Dans ce cas, la façade de celui-ci ne pourra pas être érigée au-delà du plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 75** - Les bâtiments secondaires jouxteront le bâtiment principal à raison d'un seul par élévation et selon les modes suivants :

**§ 1.** Bâtiment secondaire accoté au mur pignon.

**A.** Le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;

**B.** Le bâtiment secondaire sera couvert par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° dont la différence de hauteur sous la rive d'égout du bâtiment principal sera au moins égale à 0,5 m.

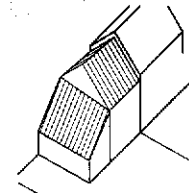


**§ 2.** Bâtiment secondaire en appentis contre le mur pignon.

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal.

**B.** la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.

**C.** il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 35°, et dont la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.



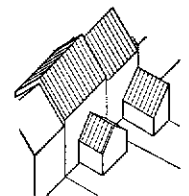
**§ 3.** Bâtiment secondaire en épis contre la façade arrière.

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal.

**B.** Il sera couvert :

▪ soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la hauteur du faite est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal,

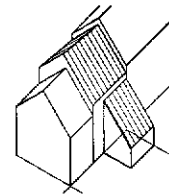
▪ soit par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 35°, et dont la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.



**§ 4.** Bâtiment secondaire en appentis contre la façade arrière.

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal,

**B.** Il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la rive de butée se situe à 50 cm sous la rive d'égout du bâtiment principal.

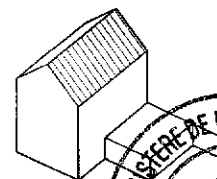


**§ 5.** Bâtiment secondaire en plate-forme accolé à la façade arrière.

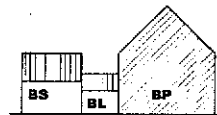
**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité à la façade du bâtiment principal,

**B.** Il ne comportera qu'un seul niveau limité à une hauteur de 3 m à l'acrotère.

**C.** Il sera couvert par une toiture plate-forme végétalisée.

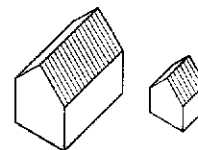


**Art 76** - Au besoin, un petit bâtiment de liaison (BL) disposé entre le bâtiment principal (BP) et à l'arrière de celui-ci, et un bâtiment secondaire (BS) peut être ménagé, notamment lorsque l'implantation de l'ensemble n'est pas orthogonale.



- A.** Il présentera un gabarit circonscrit :
1. en profondeur, limité à  $\frac{1}{2}$  la profondeur du bâtiment secondaire,
  2. en hauteur et largeur, il ne pourra excéder les arêtes des bâtiments qu'il relie,
- B.** La toiture sera :
- Soit, de typologie semblable à un des deux bâtiments que le bâtiment liaisonne,
  - Soit de typologie à plate-forme et non accessible.

**Art 77** - Un bâtiment annexe pourra être admis selon les règles d'implantation définies ci-avant (voir Art 68 -).



- § 1. Le développement du bâtiment annexe sur le front de bâtisse sera limité à 6 m.
- § 2. Sa hauteur sera limitée à 3,5 m en rive d'égout.
- § 3. Il sera couvert par une toiture en bâtière, d'un angle de pente que le bâtiment principal et dont le faite sera parallèle au front de bâtisse.
- § 4. En outre, il ne pourra pas être dévolu au logement.

## **SECTION 6E. - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR TOUS LES BATIMENTS**

### **SOUS-SECTION 1. - COMPLEMENTS VOLUMETRIQUES**

**Art 78** - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements à raison d'une unité au plus par développement de 7 m au moins de la façade. Ils seront limités :

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

**Art 79** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 cm sur le nu de l'élévation.

### **SOUS-SECTION 2. - COMPLEMENTS DE TOITURE**

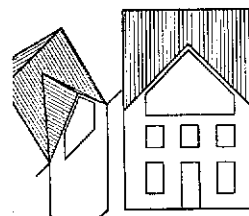
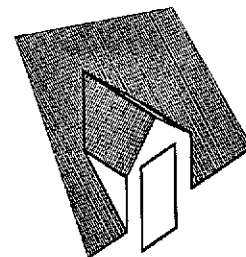
**Art 80** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

- § 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à  $\frac{1}{8}$ me du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm 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 cm ;
- 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 32° et 40°, ou un comble cintré.



**Art 81** - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera inférieur à 30 cm ou une gouttière rasante.

**Art 82** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 83** - Seules les constructions techniques nécessitées par des raisons impératives techniques ou de sécurité sont tolérées à l'extérieur de l'enveloppe des bâtiments. Dans ce cas, elles 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.

### SOUS-SECTION 3. - BAIES ET OUVERTURES

**Art 84** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 85** - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 2 pour les murs-pignons.

### SOUS-SECTION 4. - MATERIAUX DE PAREMENT

**Art 86** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, avec :

- soit une maçonnerie enduite de ton rouge-brun ou clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune ou 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, un des parements précités avec un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré ;
- Soit et exclusivement pour les bâtiments secondaires et annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

**Art 87** - Les menuiseries seront de teinte blanche, blanc cassé, gris ou de teinte foncée.

### SOUS-SECTION 5. - VERANDAS

**Art 88** - 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 89** - La véranda pourra être 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.

## **SECTION 7E. - ABORDS**

### **SOUS-SECTION 1. - MODIFICATION DU RELIEF DU SOL**

**Art 90** - Lorsque la parcelle est à niveau de voirie et présente une surface globalement plane (différences limitées à une amplitude inférieure à 50 cm), le relief ne pourra pas être modifié.

**Art 91** - Lorsque la parcelle n'est pas de niveau avec la voirie ou présente une surface non plane (différences d'amplitude supérieures à 50 cm), ou présente une assise inclinée et dont la pente moyenne est supérieure à 6 %, le relief du sol pourra être modifié en vue d'une bonne implantation des bâtiments et du traitement de leurs abords.

§ 1. Cette adaptation doit être justifiée en vue de l'ajustement du relief entre l'avant et l'arrière des bâtiments ou de l'aménagement d'une terrasse en terre-plein à l'arrière jusqu'à une profondeur de 8 m au-delà de l'emprise de bâtisse.

§ 2. Toute modification du relief du sol ne pourra pas contrarier le bon écoulement vers le réseau hydrographique et est conditionnée par la nature du substrat. En conséquence :

A. il s'agit d'assurer un bon raccord avec le domaine public et les parcelles voisines ;

B. la modification du relief du sol n'entraînera pas de charges complémentaires vers les parcelles tierces notamment en respectant la position topographique de chacune de celles-ci ;

C. aucune modification ne pourra présenter un profil remanié dont l'angle de talus soit supérieur à l'angle de frottement du substrat ;

D. Au besoin, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1 m de hauteur. Les paliers seront contenus par des murs de soutènement ou des talus dressés parallèlement ou perpendiculairement au relief originel.

**Art 92** - Les portes d'entrée et de garage se situeront de plain-pied avec la voirie.

### **SOUS-SECTION 2. - AVANT-COURS (A7)**

**Art 93** - 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'1 m. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public.

§ 1. 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.

§ 2. les avant-cours jouxtant les bâtiments en ordre continu (A2) et en ordre discontinu (A3), 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 94** - Les avant-cours seront ceintes, tant latéralement que sur l'alignement, hormis devant les accès carrossables :



§ 1. dans les zones d'immeubles à appartements (A1) et de bâtiments en ordre continu (A2), par un muret d'une hauteur limitée à 80 cm réalisé en matériaux similaires aux maçonneries de parement du corps principal éventuellement rehaussé d'une grille métallique limitée à une hauteur de 1,80 m;

§ 2. dans les zones de bâtiments en ordre discontinu (A3), par une haie d'essence régionale d'une hauteur comprise entre 80 et 120 cm.

### SOUS-SECTION 3. - JARDINS ET COURS (A9)

**Art 95** - Les jardins et cours sont destinés aux activités de plein air et de jardinage. Accessoirement, les constructions telles définies par les articles 262 et 263 du C.W.A.T.U.P. y sont également admis.

La surface dévolue aux cours sera limitée à 20 % de l'ensemble de la sous-zone de jardins et cours, sans excéder 80 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie minéralisée est supérieure à 40 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront préalablement retenues par une citerne tampon avant leur rejet dans le réseau public de collecte d'eaux pluviales.

**Art 96** - Un abri de jardin peut être admis pour autant :

§ 1. qu'il soit implanté à l'arrière du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il forme avec un bâtiment secondaire :

A. à 4 m au moins du bâtiment le plus proche,

B. sur la limite mitoyenne générant la moindre ombre portée sur le voisinage ou à 1,90 m au moins de celle-ci ;

§ 2. que la surface au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.

§ 3. qu'il soit d'une hauteur inférieure à 2,6 m à la rive d'égout,

§ 4. qu'il soit couvert par une toiture en bâtière de pente comprise entre 32° et 40° ou une toiture plateforme végétalisée,

§ 5. que les matériaux de parement soient similaires à ceux des bâtiments principaux ou secondaires ou en bois.

§ 6. que le traitement des élévations :

- soit, répondent aux mêmes dispositions que celles fixées pour le corps principal qu'il complète ;
- soit, réalisé en construction ouverte ou ajourée, pour autant que celle-ci soit disposée à l'arrière du bâtiment principal.

**Art 97** - Les limites latérales au-delà de l'avant-cours seront clôturées.

§ 1. De manière générale, la clôture sera réalisée par une haie constituée d'essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 m éventuellement soutenue par une clôture constituée de fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 1,5 m.

§ 2. Lorsqu'un bâtiment est élevé sur une limite parcellaire latérale, celui-ci sera prolongé par un mur de clôture se développant jusqu'à 3 m au delà de l'emprise de bâtisse ; sa hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 m et sera réalisé avec les mêmes matériaux que le corps principal.

**Art 98** - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 m 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.



## CHAPITRE II. - LA ZONE MIXTE DE RESIDENCES ET DE SERVICES (B)

### SECTION 1ER. - 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 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 ; la résidence y étant considérée dans le sens le plus large.

§ 1. Lorsqu'un immeuble accueille à la fois du logement et des activités économiques ou de services, le logement sera localisé dans les étages supérieurs, tandis que les locaux dévolus aux activités économiques ou de services seront localisés au rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage, ainsi qu'au sous-sol. Il sera prévu un accès spécifique à destination des résidents, distinct de celui réservé aux commerces et bureaux localisés au rez-de-chaussée.

§ 2. Les immeubles à appartements (B1), seront soit entièrement dévolus à des activités de services, soit principalement dévolus au logement. Dans ce cas, Lorsqu'un immeuble accueille à la fois du logement et des activités économiques ou de services, le logement sera localisé dans les étages supérieurs, tandis que les locaux dévolus aux activités économiques ou de services seront localisés au rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage, ainsi qu'au sous-sol.

§ 3. Pour les bâtiments (B2 et B3), ceux-ci sont dévolus à l'accueil de deux logements au plus et accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier, au seul rez-de-chaussée. Lors d'une opération groupée, deux bâtiments contigus pourront ensemble être organisés en immeubles à appartements limités à deux logements par niveau.

### SECTION 2E. - BATIMENTS A APPARTEMENTS (B1)

#### SOUS-SECTION 1. - DIVISION PARCELLAIRE

**Art 100** - Le parcellaire dévolu aux bâtiments à appartements pourra être divisé en respectant les dispositions de l'Art 22 - spécifique aux bâtiments en ordre continu (B2).

#### SOUS-SECTION 2. - IMPLANTATION

**Art 101** - Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec des bâtiments secondaires seront érigés dans la sous-zone B1.

**Art 102** - la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse.



### SOUS-SECTION 3. - GABARIT ET MORPHOLOGIE

**Art 103** - Le corps du bâtiment principal présentera une profondeur comprise entre 10 et 15 m.

**Art 104** - Le bâtiment principal présentera une morphologie constituée :

- soit par un corps unique compact,
- soit d'un corps dominant (CP) et d'un arrière-corps (CC) s'interpénétrant :
  - A. le corps dominant répondra aux dispositions du corps du bâtiment principal,
  - B. l'arrière-corps sera limité à 6 m de profondeur (P) et son faîte sera limité au faîte du corps dominant.

**Art 105** - Le corps du bâtiment principal sera rythmé selon une trame inférieure à 18 m et une animation créée par des décrochements en toiture et en élévation.

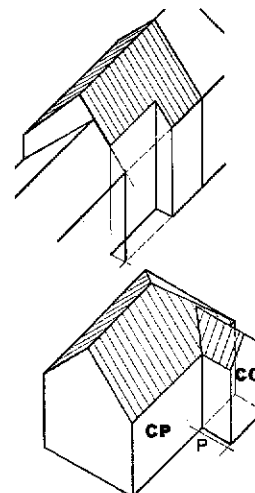
§ 1. Les décrochements seront limités à un retrait de 2,40 m du plan de l'élévation.

§ 2. Les éventuels balcons seront limités à une saillie de 1,20 m du plan de l'élévation.

**Art 106** - Les différents corps de bâtiments seront couverts par une toiture à versants plans en bâtière ou à croupe, d'une pente comprise entre 32° et 40° ;

§ 1. L'orientation du faîte du corps principal sera parallèle au front de bâtisse.

§ 2. Au besoin, des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.



### SOUS-SECTION 4. - AGENCEMENT

**Art 107** - Un bâtiment secondaire peut être adjoit en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant.

**Art 108** - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

§ 1. Bâtiment secondaire en épis contre la façade arrière.

A. Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal ;

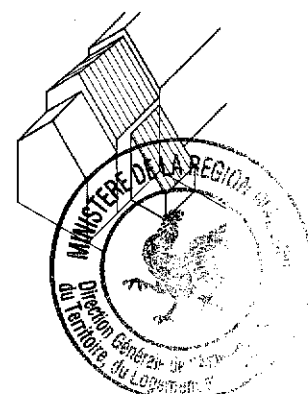
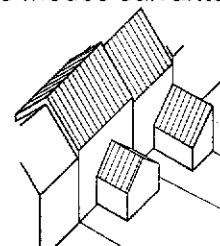
B. Le bâtiment secondaire sera couvert :

- soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la hauteur du faîte est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal,
- soit par une toiture à un pan et la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.

§ 2. Bâtiment secondaire en appentis contre la façade arrière.

A. Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal ;

B. Le bâtiment secondaire sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la rive de butée se situe à 1 m au moins sous à la rive d'égout du bâtiment principal.

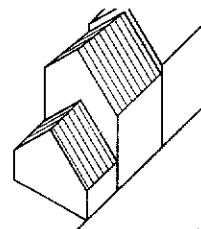


**§ 3. Bâtiment secondaire accoté au mur pignon.**

**A.** La différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 m ;

**B.** Le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;

**C.** Il sera couvert par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40°.

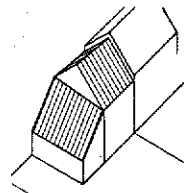


**§ 4. Bâtiment secondaire en appentis contre le mur pignon.**

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal ;

**B.** La rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;

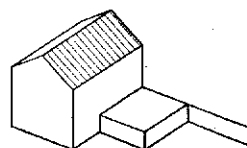
**C.** Il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 35°.



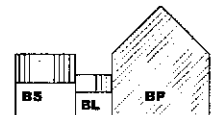
**§ 5. Bâtiment secondaire à plate-forme accolé à la façade arrière.**

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité à la façade du bâtiment principal et sa hauteur d'un seul niveau d'une hauteur limitée à 3 m ;

**B.** Il sera couvert par une toiture plate-forme végétalisée.



**Art 109** - Au besoin, un petit bâtiment de liaison (BL) disposé entre le bâtiment principal (BP) et à l'arrière de celui-ci, et un bâtiment secondaire (BS) peut être ménagé, notamment lorsque l'implantation de l'ensemble n'est pas orthogonale.



**§ 1.** Il présentera un gabarit circonscrit :

**A.** en profondeur, limité à 1/2 la profondeur du bâtiment secondaire,

**B.** en hauteur et largeur, il ne pourra excéder les arêtes des bâtiments qu'il relie.

**§ 2.** La toiture sera :

- Soit, de typologie semblable à un des deux bâtiments que le bâtiment liaisonne,
- Soit de typologie à plate-forme et non accessible.



## SECTION 3E. - BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (B2)

### SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION

**Art 110** - Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments complémentaires seront érigés dans la sous-zone B2.

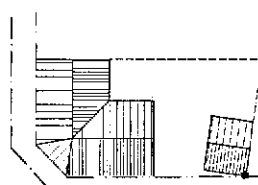
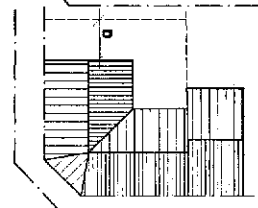
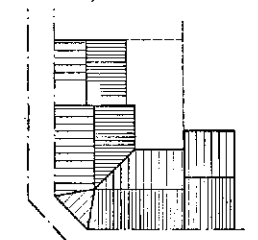
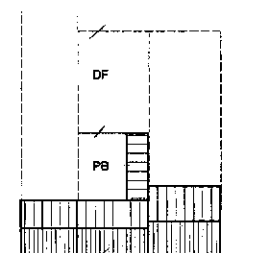
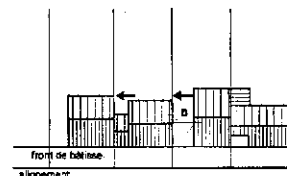
§ 1. La façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

§ 2. Pour les parcelles en rangée, le bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment secondaire sera implanté :

- Soit, sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement (D) au moins égal à 3,30 m vis-à-vis de l'autre limite; Dans ce cas, lors d'une extension latérale, celle-ci sera érigée jusqu'à cette limite latérale laissée libre ;
- Soit, d'une limite latérale à l'autre (en continu) ;

§ 3. pour les parcelles cornières, le bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment complémentaire sera implanté :

- Soit, sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement (D) au moins égal à 3,30 m vis-à-vis de l'autre limite; dans ce cas, lors d'une extension latérale, celle-ci sera érigée :
  1. soit jusqu'à cette limite latérale laissée libre,
  2. soit en maintenant un dégagement latéral (D) au moins égal à 3,30 m,
- soit, lorsque le développement sur le front de bâtisse est trop important, en érigeant un bâtiment annexe sur le front de bâtisse et la limite latérale initialement laissée libre et en ménageant un dégagement latéral (D) au moins égal à 2 m du bâtiment principal ou de l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment secondaire.



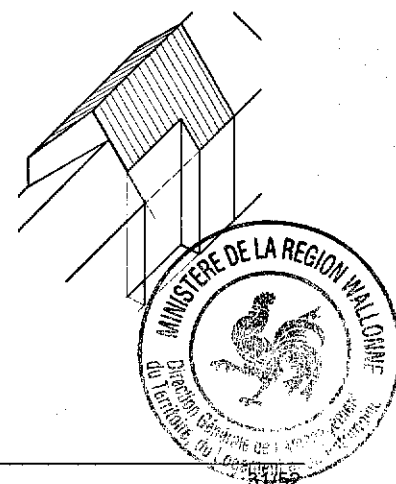
### SOUS-SECTION 2. - GABARIT ET MORPHOLOGIE

**Art 111** - le corps du bâtiment principal présentera une profondeur comprise entre 10 et 15 m.

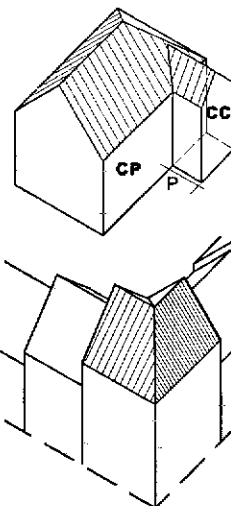
**Art 112** - Pour les parcelles en rangée, le bâtiment principal présentera une morphologie constituée :

- soit par un corps unique compact ou en découpe,
- soit d'un corps dominant (CP) et d'un arrière-corps (CC) s'interpénétrant :
  - A. le corps dominant répondra aux dispositions du corps du bâtiment principal,
  - B. l'arrière-corps sera limité à 6 m de profondeur (P) et son faite sera limité au faite du corps dominant.

**Art 113** - Les différents corps de bâtiments seront couverts par une



toiture à versants plans en bâtière, d'une pente comprise entre 32° et 40° ; l'orientation du faite du corps principal sera parallèle au front de bâtisse.



**Art 114** - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière ou d'un bâtiment d'about d'un ensemble en ordre continu,

§ 1. L'édifice sera constitué :

- soit d'un bâtiment principal présentera une morphologie constituée par un corps unique compact ou en découpe,
- soit d'un bâtiment principal flanqué d'une ou deux ailes selon les dispositions relatives aux bâtiments secondaires.

§ 2. Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, ou à croupe, dont l'arête de croupe est orientée vers le domaine public et d'un angle compris entre 32 et 40°. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

### SOUS-SECTION 3. - AGENCEMENT

**Art 115** - Un ou deux bâtiments complémentaires peuvent être adjoints en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant.

**Art 116** - La superficie dévolues aux bâtiments secondaires sera limitée à la moitié de la superficie du bâtiment principal.

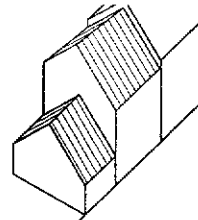
**Art 117** - Lorsque le bâtiment complémentaire est destiné au garage de véhicules, un accès direct doit être ménagé avec le domaine public. Dans ce cas, la façade de celui-ci ne pourra pas être érigée au-delà du plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 118** - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

§ 1. Bâtiment secondaire accoté au mur pignon.

A. Le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;

B. Il sera couvert par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° dont la différence de hauteur sous la rive d'égout du bâtiment principal sera au moins égale à 0,5 m.

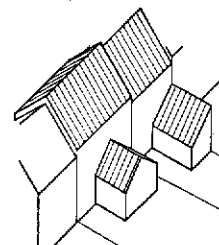


§ 2. Bâtiment secondaire en épis contre la façade arrière.

A. Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal ;

B. Le bâtiment secondaire sera couvert :

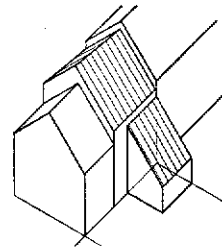
- soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,
- soit par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 35°, et dont la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal.



**§ 3. Bâtiment secondaire en appentis contre la façade arrière.**

**A.** Le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal ;

**B.** Le bâtiment secondaire sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 32° et 40° et dont la rive de butée se situe à plus d'un m sous la rive d'égout du bâtiment principal.

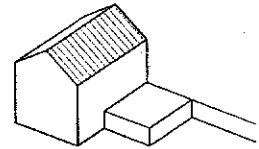


**§ 4. Bâtiment secondaire à plate-forme accolé.**

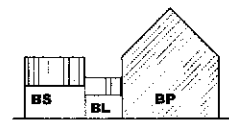
**A.** Lorsque le bâtiment secondaire est accolé à la façade avant du bâtiment principal, le recouvrement du bâtiment secondaire sera limité à au 1/3 du développement de la façade du bâtiment principal ;

**B.** Il ne comportera qu'un seul niveau limité à une hauteur de 3 m à l'acrotère ;

**C.** Il sera couvert par une toiture plate-forme végétalisée.



**Art 119** - Au besoin, un petit bâtiment de liaison (BL) disposé entre le bâtiment principal (BP) et un bâtiment secondaire à versant (BS) peut être ménagé, notamment lorsque l'implantation de l'ensemble n'est pas orthogonale.



**A.** Il présentera un gabarit circonscrit :

- en profondeur, limité à 1/2 la profondeur du bâtiment secondaire,
- en hauteur et largeur, il ne pourra excéder les arêtes des bâtiments qu'il relie,

**B.** La toiture sera :

- Soit, de typologie semblable à un des deux bâtiments que le bâtiment liaisonne,
- Soit de typologie à plate-forme et non accessible.

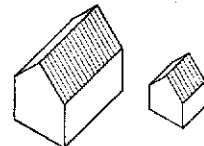
**Art 120** - Un bâtiment annexe pourra être admis pour les parcelles cornières selon les règles d'implantation définies ci-avant.

**§ 1.** Le développement du bâtiment annexe sur le front de bâtisse sera limité à 6 m.

**§ 2.** Sa hauteur sera limitée à 3,5 m en rive d'égout.

**§ 3.** Il sera couvert par une toiture en bâtière, d'un angle de pente que le bâtiment principal et dont le faite sera parallèle au front de bâtisse.

**§ 4.** En outre, il ne pourra pas être dévolu au logement.



## **SOUS-SECTION 4. - BATIMENTS EN ORDRE OUVERT (B4)**

**Art 121** - Est repris en qualité de bâtiment en ordre ouvert (B4), la maison de maître sise chaussée de Tirlemont et occupée, lors de l'adoption du plan, par le siège administratif du « Crédit Agricole ».

**Art 122** - Le bâtiment sera maintenu dans son gabarit et sa morphologie actuelle. Néanmoins, il pourra être agrandi par l'adjonction de bâtiments secondaires présentant la même morphologie, les mêmes caractéristiques d'agencement et mêmes détails architecturaux que le bâtiment orginel ou traité de manière contemporaine et créant un dialogue entre les deux interventions architecturales.





## **SOUS-SECTION 5. - BATIMENTS COMPLEMENTAIRES (B6)**

**Art 123** - Le bâtiment complémentaire complète un ensemble autonome (B1) pour une destination économique selon les dispositions visées ci-après :

§ 1. Il se développera dans la prolongation du rez-de-chaussée et éventuellement du sous-sol et en tous cas, une hauteur limitée à 4 m.

§ 2. Il sera couvert une toiture-terrasse pouvant être pourvue des éléments utiles à l'éclairage ou à la ventilation des locaux. Celle-ci sera recouverte :

- soit d'un matériau marchable,
- soit une toiture végétale permettant d'atténuer les coups d'eau ; la végétation sera composée de graminées demandant peu d'entretien et dont l'aspect se renouvelle au rythme des saisons,
- soit par une toiture vitrée.

## **SECTION 4E. - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR TOUS LES BATIMENTS**

### **SOUS-SECTION 1. - COMPLEMENTS VOLUMETRIQUES**

**Art 124** - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements. Ils seront limités :

- A. en partie supérieure, par la rive d'égout,
- B. latéralement, à une distance supérieure à 60 cm des limites mitoyennes,
- C. en avancée, par un dépassant limité à 1,20 m et, en tous cas, en retrait de 30 cm de l'aplomb de la bande carrossable, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

**Art 125** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 cm sur le nu de l'élévation.

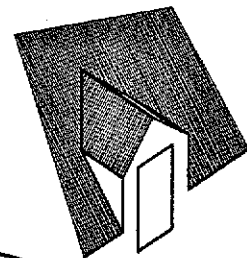
### **SOUS-SECTION 2. - COMPLEMENTS DE TOITURE**

**Art 126** - Les prises de jours dans la toiture seront réalisées :

§ 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à 1/8<sup>me</sup> du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm 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:

- E. sa largeur sera inférieure au tiers du développement du corps principal ;
- F. la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 cm ;
- G. son faite n'excédera pas les deux tiers de la hauteur du pan du corps principal ;
- H. elle sera couverte par un comble en bâtière dont l'angle de pente compris entre 32° et 40°, ou un comble en croupe.



**Art 127** - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera inférieur à 30 cm ou une gouttière rasante.

**Art 128** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 129** - Seules les constructions techniques nécessitées par des raisons impératives techniques ou de sécurité sont tolérées à l'extérieur de l'enveloppe des bâtiments. Dans ce cas, elles 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 130** - Les panneaux solaires seront positionnés dans le plan du pan de la toiture.

### **SOUS-SECTION 3. - BAIES ET OUVERTURES**

**Art 131** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

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

§ 2. Dans le cas, spécifique des immeubles à appartements (B1) implantés le long de la RN 4, les façades riveraines de cet axe pourront être traitées selon le concept de « façade-rideau ».

### **SOUS-SECTION 4. - MATERIAUX DE PAREMENT**

**Art 132** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, avec :

- soit une maçonnerie enduite de ton rouge-brun ou clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune ou « pierre gris-bleu clair », 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, un des parements précités avec un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré ;
- Soit et exclusivement pour les bâtiments secondaires et annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

**Art 133** - Les menuiseries seront de teinte blanche, blanc cassé, gris ou de teinte foncée.

## **SECTION 5E. - ABORDS**

---

### **SOUS-SECTION 1. - MODIFICATION DU RELIEF DU SOL**

**Art 134** - Lorsque la parcelle est à niveau de voirie et présente une surface globalement plane (différences limitées à une amplitude inférieure à 50 cm), le relief ne pourra pas être modifié.

**Art 135** - Lorsque la parcelle n'est pas de niveau avec la voirie ou présente une surface non plane (différences d'amplitude supérieure à 50 cm), ou présente une assise inclinée et dont la pente moyenne est supérieure à 6 %, le relief du sol pourra être modifié en vue d'une bonne implantation des bâtiments et du traitement de leurs abords.



§ 1. Cette adaptation doit être justifiée en vue de l'ajustement du relief entre l'avant et l'arrière des bâtiments ou de l'aménagement d'une terrasse en terre-plein à l'arrière jusqu'à une profondeur de 8 m au-delà de l'emprise de bâtisse.

§ 2. Toute modification du relief du sol ne pourra pas contrarier le bon écoulement vers le réseau hydrographique et est conditionnée par la nature du substrat. En conséquence :

A. il s'agit d'assurer un bon raccord avec le domaine public et les parcelles voisines ;

B. la modification du relief du sol n'entraînera pas de charges complémentaires vers les parcelles tierces notamment en respectant la position topographique de chacune de celles-ci ;

C. aucune modification ne pourra présenter un profil remanié dont l'angle de talus soit supérieur à l'angle de frottement du substrat ;

D. Au besoin, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1 m de hauteur. Les paliers seront contenus par des murs de soutènement ou des talus dressés parallèlement ou perpendiculairement au relief originel.

**Art 136** - Les portes d'entrée et de garage se situeront de plain-pied avec la voirie.

## **SOUS-SECTION 2. - AVANT-COURS (B7)**

**Art 137** - 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'1 m. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public.

§ 1. 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 parcage de véhicules. Ces derniers seront dressés au niveau de la voirie.

§ 2. Les avant-cours seront ceintes, tant latéralement que sur l'alignement, hormis devant les accès carrossables par un muret d'une hauteur limitée à 80 cm réalisé en matériaux similaires aux maçonneries de parement du corps principal éventuellement rehaussé d'une grille métallique limitée à une hauteur de 1,80 m.

## **SOUS-SECTION 3. - PARKING ARBORE (B8)**

**Art 138** - Le parking arboré est destiné au stationnement des véhicules. Cette sous-zone sera aménagée dans un souci d'intégration paysagère.

§ 1. A cet effet, il sera planté un arbre à haute tige d'essence régionale, à raison d'un sujet pour six emplacements de véhicules sous la forme d'un mail et les rangées seront ceinturées par un cordon de végétation basse.

§ 2. Les bandes de roulement seront indurées et les emplacements de stationnement seront recouvertes de dolomie.

## **SOUS-SECTION 4. - JARDINS ET COURS (B9)**

**Art 139** - Les jardins et cours sont destinés aux activités de plein air et de jardinage. Accessoirement, les constructions tels définies à l'article 282 et 283 du C.W.A.T.U.P. y sont également admis.

La surface dévolue aux cours sera limitée à 20 % de l'ensemble de la sous-zone de cours et jardins sans excéder 80 m<sup>2</sup>. Lorsque la superficie minimale est supérieure à 40 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront préalablement retenues par une citerne tampon avant leur rejet dans le réseau public de collecte d'eaux pluviales.



**Art 140** - Un abri de jardin peut être admis pour autant :

§ 1. qu'il soit implanté à l'arrière du bâtiment principal ou de l'ensemble qu'il forme avec un bâtiment secondaire :

- A. à 4 m au moins de celui-ci,
- B. sur la limite mitoyenne générant la moindre ombre portée sur le voisinage ou à 1,90 m au moins de celle-ci ;
- C. que la surface au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>,
- D. qu'il soit d'une hauteur inférieure à 2,6 m à la rive d'égout,
- E. qu'il soit couvert par une toiture en bâtière de pente comprise entre 35° et 45° ou une toiture plateforme végétalisée.
- F. que les matériaux de parement soient similaires à ceux des bâtiments principaux ou secondaires, ou en bois ;
- G. que le traitement des élévations :
  - 1. soit, répondent aux mêmes dispositions que celles fixées pour le corps principal qu'il complète ;
  - 2. soit, est réalisée en construction ouverte ou ajourée, pour autant que celle-ci soit disposée à l'arrière du bâtiment principal.

**Art 141** - Les limites latérales au-delà de l'avant-cours seront clôturées.

§ 1. De manière générale, la clôture sera réalisée par une haie constituée d'essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 m éventuellement soutenue par une clôture constituée de fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 1,5 m.

§ 2. Lorsqu'un bâtiment est élevé sur une limite parcellaire latérale, celui-ci sera prolongé par un mur de clôture se développant jusqu'à 3 m au delà de l'emprise de bâtisse ; sa hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 m et sera réalisé avec les mêmes matériaux que le corps principal.

**Art 142** - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 m 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.

## **SOUS-SECTION 5. - PARC (B10)**

**Art 143** - 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. Le parc peut également accueillir les pièces d'eau et bassins d'orage réalisés dans un souci d'intégration paysagère et environnementale. Le parc pourra être ceint par un mur en maçonnerie dont la hauteur sera limitée à 80 cm et surmonté d'une grille métallique dont la hauteur est limitée à 2,50 m.

## **SOUS-SECTION 6. - ECRAN VEGETAL (B13)**

**Art 144** - Les écrans végétaux sont destinés à créer une séparation physique entre zones fonctionnelles de nature non compatible. Ils 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.

15/03/2011  
15/03/2011  
15/03/2011



## CHAPITRE III. - ZONE D'ACTIVITES DE PRODUCTION (D)

### SECTION 1ER. - DESTINATION GENERALE

**Art 145** - La zone d'activités de production est destinée aux activités artisanales, de service, de distribution ou de petite industrie. Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

### SECTION 2E. - BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (D2)

#### SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION

**Art 146** - Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments secondaires seront érigés dans la sous-zone D2.

§ 1. La façade du bâtiment principal sera érigée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure au 1/3 de son développement ;

§ 2. Le bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment secondaire sera implanté :

- soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit, lorsque des raisons de sécurité l'exigent sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement au moins égal à 6 m vis-à-vis de l'autre limite.

#### SOUS-SECTION 2. - GABARIT ET MORPHOLOGIE

**Art 147** - Le corps du bâtiment principal présentera :

§ 1. une profondeur comprise entre 10 et 18 m,

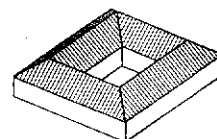
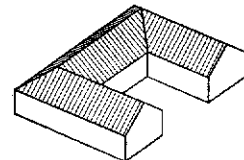
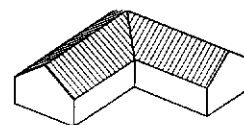
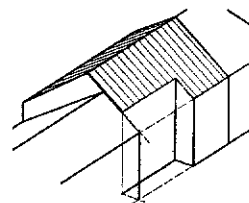
**Art 148** - une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 30° et 40° et dont l'orientation du faîte est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

**Art 149** - Plusieurs bâtiments principaux pourront être adjoints parmi les implantations suivantes :

§ 1. Ensemble en L.

§ 2. Ensemble en U. La partie centrale pourra être couverte par une toiture plate-forme limitée à la rive d'égout du bâtiment extérieur selon les dispositions ci-après (BATIMENTS COMPLEMENTAIRES (D6)).

§ 3. Ensemble en carré. La partie centrale pourra être couverte par une toiture plate-forme limitée à la rive d'égout du bâtiment extérieur selon les dispositions ci-après (BATIMENTS COMPLEMENTAIRES (D6)).



## **SECTION 3E. - BATIMENTS ET PARKING (D5)**

### **SOUS-SECTION 1. - DESTINATION**

**Art 150** - Outre la destination générale telle que visée par l'Art 145 -, la sous-zone est également destinée au parcage des véhicules, soit à découvert, soit couvert par l'intermédiaire de garages à plusieurs niveaux.

### **SOUS-SECTION 2. - IMPLANTATION ET GABARIT**

**Art 151** - Les bâtiments destinés aux activités économiques répondront aux dispositions de la SECTION 2e. - BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (D2).

**Art 152** - Les bâtiments destinés au parcage des véhicules pourront se développer sur toute l'emprise de la zone. Ils seront couverts :

- Soit par plusieurs toitures à versants plans (en bâtière ou à croupe) dont la base est limitée à une profondeur de 18 m, constituant plusieurs corps de bâtiments accolés pouvant être articulés entre eux par des portions couvertes en plate-forme.
- Soit par une toiture plate-forme dont les rives seront tronquées de manière telle à ménager un pan de toiture d'un angle compris entre 30 et 40° selon les faces visibles du domaine public (chaussée de Wavre et gare).

**Art 153** - Lorsque la parcelle est dévolue au parcage de véhicules à découvert, celle-ci sera aménagée dans un souci d'intégration paysagère.

§ 1. A cet effet, il sera planté un arbre à haute tige et d'essence régionale, à raison d'un sujet pour six emplacements de véhicules sous la forme d'un mail et les rangées seront ceinturées par un cordon de végétation basse.

§ 2. Les bandes de roulement seront indurées et les emplacements de stationnement seront recouvertes de dolomie.

## **SECTION 4E. - BATIMENTS COMPLEMENTAIRES (D6)**

**Art 154** - Le bâtiment complémentaire se développe entre les façades arrières des bâtiments principaux.

**Art 155** - Le bâtiment complémentaire présentera :

- § 1. une hauteur limitée à la rive d'égout des bâtiments principaux le jouxtant ;
- § 2. une toiture-terrasse pouvant être pourvue des éléments utiles à l'éclairage ou à la ventilation des locaux. Celle-ci sera recouverte :
  - soit d'un matériau marchable,
  - soit une toiture végétale permettant d'atténuer les coups d'eau ; la végétation sera composée de graminées demandant peu d'entretien et dont l'aspect se renouvelle au rythme des saisons ;
  - soit par une toiture vitrée.

**Art 156** - En l'absence de bâtiments complémentaires, l'espace libre sera dévolu et aménagé en cours revêtue d'un matériau imperméable, soit en espace de jardin.



## **SECTION 5E. - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR TOUS LES BATIMENTS**

### **SOUS-SECTION 1. - COMPLEMENTS VOLUMETRIQUES**

**Art 157** - En façade à rue, la volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements. Ils seront limités :

- A.** en partie supérieure, par la rive d'égout,
- B.** latéralement, à une distance supérieure à 60 cm des limites mitoyennes,
- C.** en avancée, par un dépassant limité à 1,20 m et, en tous cas, en retrait de 30 cm de l'aplomb de la bande carrossable, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

**Art 158** - En façade à rue, le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 cm sur le nu de l'élévation.

**Art 159** - Les prises de jours dans les combles pour les bâtiments principaux seront réalisées :

- o Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à 1/6<sup>me</sup> du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;
- o 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 1/3 du développement du corps principal ;
  - la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 cm ;
  - 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 30° et 40°, ou un comble cintré.

**Art 160** - Le dépassant des rives d'égout sera inférieur à 50 cm.

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

### **SOUS-SECTION 2. - BAIES ET OUVERTURES**

**Art 162** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale ou seront traitées en façade-rideaux.

### **SOUS-SECTION 3. - MATERIAUX DE PAREMENT**

**Art 163** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, avec :

- soit une maçonnerie enduite de ton rouge-brun ou 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, un des parements précités avec un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré ;



- Soit et exclusivement pour les bâtiments secondaires et annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

**Art 164** - Les menuiseries seront de teinte blanche, blanc cassé, gris ou de teinte foncée.

## **SECTION 6E. - ABORDS**

### **SOUS-SECTION 1. - MODIFICATION DU RELIEF DU SOL**

**Art 165** - Lorsque la parcelle est à niveau de voirie et présente une surface globalement plane (différences limitées à une amplitude inférieure à 50 cm), le relief ne pourra pas être modifié.

**Art 166** - Lorsque la parcelle n'est pas de niveau avec la voirie ou présente une surface non plane (différences d'amplitude supérieure à 50 cm), ou présente une assise inclinée et dont la pente moyenne est supérieure à 6 %, le relief du sol pourra être modifié en vue d'une bonne implantation des bâtiments et du traitement de leurs abords.

§ 1. Cette adaptation doit être justifiée en vue de l'ajustement du relief entre l'avant et l'arrière des bâtiments ou de l'aménagement d'une terrasse en terre-plein à l'arrière jusqu'à une profondeur de 10 m au-delà de l'emprise de bâtisse.

§ 2. Toute modification du relief du sol ne pourra pas contrarier le bon écoulement vers le réseau hydrographique et est conditionnée par la nature du substrat. En conséquence :

A. il s'agit d'assurer un bon raccord avec le domaine public et les parcelles voisines ;

B. la modification du relief du sol n'entraînera pas de charges complémentaires vers les parcelles tierces notamment en respectant la position topographique de chacune de celles-ci ;

C. aucune modification ne pourra présenter un profil remanié dont l'angle de talus soit supérieur à l'angle de frottement du substrat ;

D. Au besoin, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 2 m de hauteur. Les paliers seront contenus par des murs de soutènement ou des talus dressés parallèlement ou perpendiculairement au relief originel.

**Art 167** - Les portes d'entrée et de garage se situeront de plain-pied avec la voirie.

### **SOUS-SECTION 2. - AVANT-COURS (D7), COURS ET JARDINS**

**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'1 m. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public. Elles pourront être agrémentées de plantations.

**Art 169** - Les limites latérales au-delà de l'avant-cours seront clôturées.

§ 1. De manière générale, la clôture sera réalisée par une haie constituée d'essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 m éventuellement soutenue par une clôture constituée de fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 1,5 m.

§ 2. Lorsqu'un bâtiment est élevé sur une limite parcellaire latérale, celui-ci sera prolongé par un mur de clôture se développant jusqu'à 3 m au delà de l'emprise de bâtisse ; sa hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 m et sera réalisé avec les mêmes matériaux que le corps principal.





## CHAPITRE IV. - ECRAN VEGETAL (D13)

**Art 170** - 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 dans un souci de préservation des caractéristiques écologiques.

## CHAPITRE V. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS (F)

### SECTION 1ER. - DESTINATION GENERALE

**Art 171** - La zone d'équipements communautaires et de services publics est destinée aux actes et travaux visant les bâtiments ouverts au public, les bâtiments scolaires, les bâtiments de gestion des infrastructures techniques ainsi que les fonctions complémentaires qui leur sont strictement nécessaires.

### SECTION 2E. - DOMAINE SNCB (F1)

#### SOUS-SECTION 1. - IMPLANTATION ET GABARIT

**Art 172** - Pour autant que les dispositions relatives à la requalification du domaine de la SNCB ne soient pas visées par le permis d'urbanisme délivré le 27 juin 2005 les dispositions reprises ci-après sont d'application.

**§ 1.** Le réseau ferré (DP0) accueille les différentes infrastructures liées à l'exploitation de celui-ci, tant pour les voyageurs que le service. Il sera isolé des autres zones par une clôture doublée d'un écran végétal constitué d'essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,2 et 2 m et/ou d'un écran acoustique végétalisé (ex : gabions de terre cuite).

**§ 2.** Les bâtiments et ouvrages complémentaires de la gare (F1G) ont pour vocation l'accueil des voyageurs et des usagers des transports en commun (TEC et SNCB). Ils seront conçus en tant qu'ensemble emblématique et constitueront une porte de la ville. Cet ensemble sera prolongé par la passerelle le reliant à la rive Est du réseau ferré.

**A.** La passerelle est destinée à toute personne, tant voyageur et utilisatrice du transport en commun, que riverain. La passerelle sera mise en connexion directe avec les locaux de la gare, accessibles au public (salle des pas perdus, guichets, ...), et donnera accès à chaque quai et à la rive Est. Elle sera conçue et accessible pour les personnes à mobilité réduite (pourvue d'ascenseurs). Le parcours sera protégé des intempéries.

**B.** La gare bus sera répartie sur les deux rives (Est et Ouest) du faisceau de voies. Les zones d'attente destinées aux usagers seront protégées des intempéries et disposeront du confort urbain (bancs, éclairage public, cabine téléphonique, structure végétale, ...)

**Art 173** - Les abords de la gare seront étudiés de manière telle à pouvoir régler au mieux les différents flux de circulation (TEC, automobiles, piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite). A cet effet, un parvis (F1PP) sera aménagé de part et d'autre des entrées principales du bâtiment et de l'arrivée de la passerelle sur la rive Est. Ils seront pourvus d'emplacements de stationnement à très courte rotation (taxis, dépose-minute, accès pour

personnes à mobilité réduite), des équipements de mobilier urbain (abris, bancs, éclairage public, cabine téléphonique, locaux de protection des bicyclettes, structure végétale, ...)

**Art 174** - Les zones de parking (FPk) sont destinées à accueillir, pour les différents usagers des transports en commun (SNCB et TEC), le stationnement des véhicules et la gare des bus.

§ 1. Le stationnement des véhicules sera organisé en trois plages distinctes affectées aux personnes à mobilité réduite et vélos sous abris sécurisés, au stationnement de courte durée et au stationnement de longue durée.

§ 2. Les espaces de stationnement seront organisés par un système hiérarchisé de voiries séparant distinctement, les piétons des véhicules.

§ 3. Les emplacements seront circonscrits par une structure végétale composée de végétation basse entre rangées et un mail disposant d'un arbre pour 8 emplacements.

§ 4. Le revêtement de sol sera distinct selon l'usage, matériaux semi-perméables pour les bandes carrossables et matériaux perméables pour les emplacements de stationnement. En outre, les eaux de ruissellement seront récoltées dans différents bassins d'orage et de désablage (au besoin, paysagers) avant leur rejet dans le réseau des eaux de surface.

**Art 175** - Les bâtiments à vocation technique (F1T), existants à transformer et futurs, seront traités avec le même vocabulaire architectural que celui mis en œuvre pour les bâtiments de la gare.

## **SOUS-SECTION 2. - BAIES ET OUVERTURES**

**Art 176** - Les élévations répondront à une composition rythmée à dominante verticale ou à une composition affirmant le caractère emblématique du complexe.

## **SOUS-SECTION 3. - MATERIAUX DE PAREMENT**

**Art 177** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, avec :

- soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, ou « pierre gris-bleu clair », 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, un des parements précités avec un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.
- Soit et complémentirement, par l'emploi de matériaux métalliques présentant une expression contemporaine signifiante.

**Art 178** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.

## **SECTION 3E. - BATIMENTS BELGACOM (F2)**

**Art 179** - Les bâtiments sont destinés aux équipements techniques BELGACOM.

**Art 180** - Tout agrandissement ou transformation sera réalisé dans le respect de l'architecture actuelle et sans augmentation de gabarit en hauteur.



## **SECTION 4E. - BATIMENTS D'ENSEIGNEMENT (F3)**

### **SOUS-SECTION 1. - DESTINATION**

**Art 181** - Les bâtiments sont destinés à l'enseignement et activités de plein air qui y sont liées.

§ 1. La parcelle sera pourvue d'emplacements de parkings de véhicules en nombre équivalent au nombre de personnes occupés considérées en équivalent temps plein.

§ 2. Les emplacements seront ménagés soit :

- A. En garage en sous-sol (accès de plain-pied par la rue Monseigneur Heyelen),
- B. à ciel ouvert dans les limites de la parcelle, pour autant que la surface soit laissée perméable et qu'un mail planté à raison d'un arbre moyenne tige soit planté par 3 emplacements de véhicules et qu'une haie d'essences indigènes les protègent visuellement des parcelles voisines.

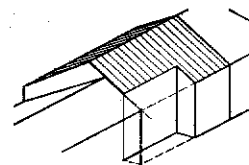
### **SOUS-SECTION 2. - IMPLANTATION**

**Art 182** - Le bâtiment principal ou l'ensemble qu'il forme avec ses bâtiments complémentaires seront érigés dans la sous-zone F3.

### **SOUS-SECTION 3. - GABARIT ET MORPHOLOGIE**

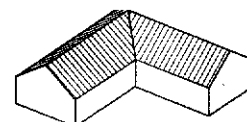
**Art 183** - Le corps du bâtiment principal :

- § 1. présentera une profondeur comprise entre 8 et 15 m,
- § 2. présentera une morphologie constituée par un corps unique compact ou en découpe,
- § 3. une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 29° et 40° et dont l'orientation du faîte est parallèle au plus long pan de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments ou excroissances pourront être couvertes par une toiture plate-forme.



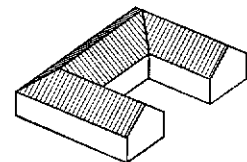
**Art 184** - Plusieurs bâtiments principaux pourront être adjoints parmi les implantations suivantes :

§ 1. Ensemble en L.



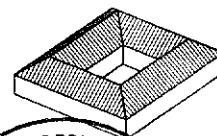
§ 2. Ensemble en U.

- A. La partie centrale pourra être couverte par une toiture plate-forme limitée à la rive d'égout du bâtiment extérieur ;
- B. La plate-forme sera conçue comme une toiture végétale permettant d'atténuer les coups d'eau ; la végétation sera composée de graminées demandant peu d'entretien et dont l'aspect se renouvelle au rythme des saisons.



§ 3. Ensemble en carré.

- A. La partie centrale pourra être couverte par une toiture plate-forme limitée à la rive d'égout du bâtiment extérieur ;
- B. La plate-forme sera conçue comme une toiture végétale permettant d'atténuer les coups d'eau ; la végétation sera composée de graminées demandant peu d'entretien et dont l'aspect se renouvelle au rythme des saisons.



**Art 185** - Les bâtiments complémentaires seront couverts, selon



besoins spécifiques des activités développées dans le bâtiment :

- Soit par une toiture de même typologie que celle retenue pour le bâtiment principal de référence,
- Soit par une toiture plate-forme et pour autant que la hauteur soit limitée à 1 m sous la rive d'égout du bâtiment extérieur. La plate-forme sera conçue comme une toiture végétale permettant d'atténuer les coups d'eau ; la végétation sera composée de graminées demandant peu d'entretien et dont l'aspect se renouvelle au rythme des saisons.

#### **SOUS-SECTION 4. - BAIES ET OUVERTURES**

**Art 186** - Les élévations répondront à une composition rythmée à dominante verticale ou à une composition ludique identifiant clairement la vocation d'accueil des jeunes enfants.

#### **SOUS-SECTION 5. - MATERIAUX DE PAREMENT**

**Art 187** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, avec :

- soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune ou « pierre gris-bleu clair », 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, un des parements précités avec un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

**Art 188** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.

#### **SOUS-SECTION 6. - ABORDS ET ESPACE DE JEUX**

**Art 189** - Les parties non bâties tant dans les limites de l'emprise de bâtisse (F3) que de la parcelle seront consacrées à l'aménagement convivial des abords et aux espaces de jeux.

**Art 190** - L'espace de jeux est destiné aux activités récréatives des enfants et les équipements corollaires (jeux, agrès, petits abris en bois). Cet espace peut, au besoin, subir des modifications du relief du sol à cet effet. Il sera largement planté et clôturé par une haie constituée d'essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 m éventuellement soutenue par une clôture constituée de fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 1,5 m.

### **SECTION 5E. - LA CHAPELLE DU BUISSON-SAINT-GUIBERT (F4)**

**Art 191** - La Chapelle du Buisson-Saint-Guibert constitue un élément du petit patrimoine populaire communal. Toute intervention sur cet édifice et ses abords sera envisagée dans un souci de la préservation de ce lieu de mémoire.

### **SECTION 6E. - BOQUETEAU (F12)**

**Art 192** - Le boqueteau est destiné à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Il contribue également au maintien ou à la formation du paysage. Il constitue, outre une zone tampon entre les quartiers résidentiels et le réseau de voies ferrées,

**Art 193** - Il ne peut comporter que les abris de chasse et d'observation du milieu selon les dispositions fixées par le Gouvernement wallon.



**Art 194** - Son exploitation ne pourra s'envisager que par éclaircies en excluant toute mise à blanc, de manière telle à limiter au mieux, l'atteinte à la biodiversité.



# LIVRE 3e - LE DOMAINE PUBLIC

## TITRE 1 - LA VOIRIE ET LE DOMAINE PUBLIC

**Art 195** - 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.

**Art 196** - 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.

### CHAPITRE I. - LE DOMAINE SNCB (DP0)

**Art 197** - Le domaine SNCB est destiné au réseau de transport par chemin de fer et à ses différents équipements et infrastructures techniques corrolaires.

**Art 198** - Le domaine sera sécurisé sur toute sa traversée urbaine afin d'éviter toute intrusion ou franchissement d'individus.

### LES VOIES DE COLLECTE ET AVENUES (DP1)

**Art 199** - 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.

§ 1. La nature du revêtement sera adaptée à sa destination :

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

§ 2. L'avenue sera bordée 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.

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

### CHAPITRE II. - VOIE DE DESSERTE (DP2)

**Art 200** - 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.

§ 1. La voie sera traitée, selon la spécificité des lieux et des activités la bordant

- A. soit en traversée d'une zone commerciale ou d'activités par une zone trentine selon les dispositions de l'arrêté royal du 17/09/88



B. soit en traversée d'un quartier résidentiel, en "zone résidentielle" selon les dispositions de l'arrêté royal du 26/06/78.

§ 2. 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, ...).

§ 3. En outre, un arbre à haute tige sera planté par 4 emplacements de parage.

### CHAPITRE III. - VOIES RESIDENTIELLES (DP3)

**Art 201** - 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.

§ 1. 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, parage de véhicules) seront revêtues en dolomie ou klinkers.

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

### CHAPITRE IV. - SENTIERS ET PISTES CYCLABLES (DP4)

**Art 202** - Les sentiers et espaces piétonniers sont destinés à accueillir tous les usagers non motorisés.

§ 1. 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.

§ 2. 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.

### CHAPITRE V. - TERRE-PLEIN (DP5)

**Art 203** - Les abords et excédents de voirie seront aménagés et verdurisés en tenant compte des besoins de sécurité routière et de bonne lisibilité du réseau public. En outre, ils pourront servir de lieu d'accueil d'une œuvre d'art ou d'un symbole urbain établi dans un souci d'identification.

### CHAPITRE VI. - PLACE PUBLIQUE (DP7)

**Art 204** - Les places publiques sont principalement destinées 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 édifices communautaires (cabine téléphonique, abribus, point de collecte de déchets recyclables) (voir LIVRE 3e - TITRE 1 - CHAPITRE XI. -)

§ 1. La surface réservée aux emplacements de parking sera limitée à 20% de la surface totale.



§ 2. La surface réservée aux espaces de jeux pour enfants, bancs, mobilier public sera supérieure au cinquième de la surface de la place et présentant au moins une superficie d'un seul tenant de 300 m<sup>2</sup>. Cet espace sera distinct et sécurisé de la voie carrossable.

§ 3. Le mobilier de jeux sera réalisé exclusivement en bois.

## CHAPITRE VII. - ECRAN VEGETAL (DP13)

**Art 205** - 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 dans un souci de préservation des caractéristiques écologiques.

## CHAPITRE VIII. - BASSINS D'ORAGE PAYSAGER (DP14)

**Art 206** - Les plans d'eau sont destinés, tant à gérer les coups d'eau lors des pluies d'orage, qu'à la gestion environnementale visant à la régénération du milieu naturel, notamment par la plantation adaptée aux milieux humides.

**Art 207** - Ces plans d'eau seront réalisés dans un souci paysager en réponse aux spécificités du quartier dans lequel ils sont réalisés.

**Art 208** - La conception de ces plans d'eau tiendra compte des mesures de sécurité des personnes.

## CHAPITRE IX. - COURS D'EAU (DP15)

**Art 209** - Le cours du Rabauby a été voûté et canalisé. Son cours est distinct du collecteur d'eaux usées du Rabauby. Les dispositions visent, selon les dispositions topographiques actuelles à réhabiliter son cours.

§ 1. Dans son cours amont, le lit sera reconstitué au pied du talus de l'assiette du domaine de la SNCB, entre le futur RAVeL et la zone humide (DP 16). Le cours et les rives seront laissés naturels, ou pour des raisons techniques, consolidé par tunage. La rive Est permettra la reconstitution de la ripisylve, la rive Ouest présentera une largeur au moins égale à 2 m et sera constituée d'une végétation naturelle spontanée composée de plantes herbacées, d'arbustes et d'arbres (aulnes glutineux, saules têtards, ...).

§ 2. Dans son cours aval, le lit sera reconstitué en limite du parc (B10) et au besoin, dans le cadre d'un aménagement paysager, dans la traversée de la place (DP7) située en amont. Les rives seront maintenues par un gabion en pierre. Elles pourront être bordées d'un alignement de saules têtards.

## CHAPITRE X. - ZONE HUMIDE (DP16)

**Art 210** - La zone humide s'est constituée par la retenue d'eau du cours amont du Rabauby avant sa traversée sous l'assiette du domaine de la SNCB. Cette zone présente une vocation naturelle et sera gérée par un organisme habilité en la matière. La zone sera dégagée à l'Ouest. Un moine sera réalisé en aval avant le déversement dans la conduite du Rabauby placée sous l'assiette du domaine de la SNCB. Le profil naturel étagé (pente et profondeur) sera maintenu tel quel afin de favoriser l'apparition ou le maintien de différentes ceintures de végétation.





## CHAPITRE XI. - EQUIPEMENTS ET ABORDS

### SECTION 1ER. - EDICULES

**Art 211** - 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 m au moins sur les voies piétonnes.

**Art 212** - 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 2E. - SIGNALISATION

**Art 213** - La signalisation directionnelle verticale sera concentrée sur des poteaux ou des panneaux de support communs d'une hauteur maximale de deux m. 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 apposition sur les murs, murets ou soutènements.

**Art 214** - 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 1,50 m.

### SECTION 3E. - PLANTATIONS

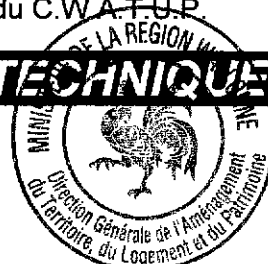
**Art 215** - Les arbres seront choisis et taillés de manière telle à ce que leur couronne ne constitue pas une gêne pour la circulation. Ils seront plantés à une distance suffisante des constructions pour ne pas créer de gêne anormale pour les riverains. Ils ne pourront pas entraver la circulation piétonne.

§ 1. 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.

§ 2. 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.

§ 3. Les sujets suivants identifiés E sur la carte de destination feront l'objet de mesures de protection selon les dispositions des articles 266 à 270 du C.W.A.T.U.P.

## TITRE 2 - INFRASTRUCTURES TECHNIQUES



## CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES

**Art 216** - 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.

§ 1. Les tranchées techniques seront réalisées à l'aplomb :

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

§ 2. Les édicules 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 217** - 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.

## CHAPITRE II. - RESEAU D'EGOUTTAGE

**Art 218** - 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.

§ 1. Le réseau d'eaux usées sera directement connecté sur le réseau public existant, à savoir, le collecteur du Rabauty.

§ 2. 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).

§ 3. Le bassin d'orage sera pourvu d'éléments qui limitant 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.

**Art 219** - 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).

## CHAPITRE III. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU

**Art 220** - L'extension du réseau d'adduction d'eau sera conçue selon un schéma en boucle de manière telle à équilibrer les pressions.

§ 1. 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.).

§ 2. Toutes les nouvelles canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à 1 m. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (S.W.D.E.).

## CHAPITRE IV. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ

**Art 221** - Tout travail à proximité d'une conduite de transport de gaz sera soumis 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 17 septembre 1988- Moniteur Belge du 8 octobre 1988).



**Art 222** - Toutes les nouvelles canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à 1 m. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

## CHAPITRE V. - RESEAUX CABLES

**Art 223** - Les lignes électriques à haute tension dont la tension est inférieure à 150 kV seront enterrées.

**Art 224** - Les installations dites de courant faible et de courant fort seront distantes l'une de l'autre de plus de 50 cm.

## CHAPITRE VI. - DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

**Art 225** - 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 226** - L'alimentation électrique sera réalisée selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

## CHAPITRE VII. - ECLAIRAGE PUBLIC

**Art 227** - L'éclairage concourra à l'amélioration de l'ambiance générale et de la sécurité des voiries et des espaces publics. Le niveau d'éclairage 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 228** - Les nouvelles lignes seront enterrées. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

