

VILLE DE GEMBOUX

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

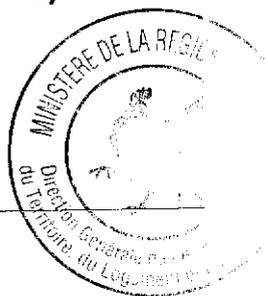
**OPTIONS URBANISTIQUES ET  
PLANOLOGIQUES**

Options urbanistiques à  
annexer à l'Arrêté Ministériel  
du, 02/12/2002

**Pour copie conforme,  
L'Attachée,**

*N. SMOES*

**Nathalie SMOES**



# VILLE DE GEMBOUX

## PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT « DESCAMPE »

### OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES

Dossier adopté provisoirement par le conseil communal le 27 mars 2002

JOSIANE BALON Par ordonnance

La Secrétaire

GERARD BOUFFLOUX

Le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été  
déposé à l'examen du public du 2 avril 2002 au 16 mai 2002 et a été  
prolongé jusqu'au 24 juin 2002  
Par le Collège

JOSIANE BALON  
La Secrétaire

GERARD BOUFFLOUX  
Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 30 juillet 2002

JOSIANE BALON Par ordonnance

La Secrétaire

GERARD BOUFFLOUX

Le Bourgmestre

Etablies le 12-mars-2002 par TOPOS  
Bureau d'études en urbanisme et aménagement du territoire  
Représenté par Pierre COX - architecte et urbaniste

# TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - L'EVALUATION OU LE BILAN	5
CHAPITRE I. - QUELQUES ENJEUX	5
RECOMPOSITION DU QUARTIER	5
L'EVALUATION FONCTIONNELLE	5
LA PERCEPTION PAYSAGERE	6
TITRE 2 - LES OBJECTIFS DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT	6
CHAPITRE I. - UN PROGRAMME INDUIT OU LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR	6
SECTION 1. - LES APPORTS DU S.D.E.R.	6
LES EXTERNALITES	6
GEMBOUX : PÔLE CENTRE	7
REINFORCER LA CENTRALITÉ	7
REVOIR CERTAINES AFFECTATIONS DU PLAN DE SECTEUR ET GÉRER LE TERRITOIRE AVEC PARCIMONIE	7
DENSIFIER L'URBANISATION ET PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION ÉQUILIBRÉE	8
ARTICULER LE CENTRE ET LES QUARTIERS TOUT EN STRUCTURANT CEUX-CI ET ENCOURAGER LA MIXITÉ RAISONNÉE DES ACTIVITÉS	8
SECTION 2. - LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE	9
OPTION 2 : MAITRISE DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION RESIDENTE OU UN PROGRAMME "LOGEMENT"	9
OPTION 7 : AMELIORATION DES TRAVERSEES D'AGGLOMERATION	10
OPTION 8 : OPTIMALISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS	10
SECTION 3. - TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF ENTRE LE S.D.E.R., le S.S.C. ET LE P.C.A.D.	11
CHAPITRE II. - LA TRANSPOSITION SPATIALE	12
SECTION 1. - DISTRIBUTION DES FONCTIONS	12
SECTION 2. - VOLONTE DE RECOMPOSITION URBAINE	12
SECTION 3. - DES ESPACES PUBLICS D'ACCUEIL	13

# PRELIMINAIRES

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

Le schéma de structure a épinglé plusieurs actions, soit à caractère opérationnel, soit à caractère patrimonial, soit encore, visant au développement et à la recomposition urbanistique.

Plusieurs de ces actions visent spécifiquement Gembloux-Ville. Celles-ci pourront, pour certaines, être réalisés directement par les autorités communales ou à l'initiative privée ; d'autres, part contre, demandent l'établissement de documents d'aménagement dont celui-ci.

Ce document poursuit la réflexion globale entamée dans le cadre de la stratégie développée au schéma de structure, notamment par une réflexion plus fine dressée à l'échelle des quartiers du centre-ville.

Toutefois, ce projet nécessitait, au préalable, une demande de dérogation sollicitée auprès du Gouvernement Wallon. Cette demande de dérogation portait sur le changement de l'affectation de la zone d'activité économique industrielle en zone d'activité économique mixte. L'intérêt de cette nouvelle affectation pour Gembloux-ville était motivé pour garantir une évolution favorable des activités et de la destination de ce quartier confronté à une mixité des fonctions et aux contraintes générées par la N 29 Charleroi-Tirlemont constituant un axe de transit très important.

Ainsi le Conseil communal a décidé, à l'unanimité, le 26 mars 1997, de procéder à l'élaboration de ce plan communal d'aménagement dénommé « DESCAMPE » et solliciter la demande de dérogation au plan de secteur auprès du Gouvernement Wallon.

Cette demande de dérogation selon les nouvelles affectations dévolues par la nouvelle légende du plan de secteur fut sollicitée par le Conseil Communal en séance du 26 septembre 1999 et accordée par le Gouvernement Wallon par un arrêté ministériel du 21 août 2000.

Le dossier relatif à l'élaboration du plan communal d'aménagement se compose de différentes pièces techniques :

- Le plan de la situation existante de fait – occupation du sol
- Le plan de la situation existante de droit
- Un rapport commentant la situation de fait et de droit
- Un rapport relatant les options urbanistiques et planologiques
- Le plan de destination
- Le texte des prescriptions urbanistiques

Seuls les deux derniers documents, plan de destination et texte des prescriptions urbanistiques, présentent une valeur contraignante et sont, dès lors opposables à toutes les parties, tant les autorités publiques que les personnes privées.

Le présent rapport définit les options urbanistiques et planologiques qui ont présidé à la rédaction du plan communal d'aménagement. Il a pour but de fournir un éclairage sur les objectifs poursuivis par les autorités communales. En outre, les options retenues se fondent également, sur l'analyse de la situation existante de fait et de droit, d'une part, et d'autre part, sur l'ensemble des documents d'aménagement et d'urbanisme d'ordre supérieur, en l'occurrence, au niveau régional, le schéma de développement et le plan de secteur, et au niveau communal, le schéma de structure et le règlement communal d'urbanisme.

# **TITRE 1 - L'EVALUATION OU LE BILAN**

## **CHAPITRE I. - QUELQUES ENJEUX**

### **RECOMPOSITION DU QUARTIER**

Le quartier dit « DESCAMPE » qui fut particulièrement malmené depuis un trentaine d'années. Les principales atteintes résultent d'une part, de l'exécution des travaux entrepris pour la réalisation du passage sous les voies du chemin de fer SNCB par la N 29 et d'autre part, par une urbanisation peu soucieuse d'un équilibre de quartier. Cette situation offre une perception négative aux nombreuses personnes transitant par ce quartier, qui par ailleurs, est idéalement localisé à proximité d'une gare importante à l'échelon régional.

### **L'EVALUATION FONCTIONNELLE**

Il s'agit d'une zone mixte composée d'un tissu résidentiel et commercial, de petite industrie et d'entreprises artisanales.

Les fonctions résidentielles et commerciales paraissent être parfaitement localisées notamment en raison de la situation immédiate de la gare et du développement spontané de l'agglomération.

La petite industrie, quoique d'une implantation bien antérieure aux autres fonctions, paraît occuper une localisation actuellement moins adéquate par rapport à l'évolution de la structure urbaine. Toutefois, cette zone n'est pas entièrement réalisée et laisse de larges possibilités d'aménagement d'espaces de transition qui pourraient séparer des fonctions non compatibles.

L'attention doit être portée sur le développement d'activités compatibles avec le bon voisinage et ce, dans le cadre d'une reconversion éventuelle du site.

### **LA PERCEPTION PAYSAGERE**

La lecture du paysage est complexe car celui-ci est particulièrement déstructuré le long de la Chaussée de Charleroi. Plusieurs éléments importants ont été érigés sans souci d'intégration paysagère et contribuent à cette déstructuration. Il s'agit des installations techniques de BELGOMALT, des immeubles à appartements et du magasin MATCH et de leurs abords.

Globalement, la reconstruction du front bâti aura pour effet, de diminuer l'impact visuel de ces constructions en vues rapprochées.

# TITRE 2 - LES OBJECTIFS DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT

## CHAPITRE I. - UN PROGRAMME INDUIT OU LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

### SECTION 1. - LES APPORTS DU S.D.E.R.

#### LES EXTERNALITES

*Toute l'aire comprise dans le triangle ayant pour sommets Bruxelles, Mons-Charleroi et Namur ("Triangle Wallon") est influencée à des titres divers par la capitale fédérale et européenne : effets positifs sur le développement d'activités économiques, phénomène de suburbanisation, délocalisation d'entreprises, problématique de la circulation induite notamment par les navettes domicile-travail, rôle de délestage de l'aéroport de Charleroi, retombées pour les activités de détente et de loisirs, etc. Aujourd'hui, ces divers phénomènes ne sont ni correctement maîtrisés ni traités dans une perspective de collaboration et de concentration avec Bruxelles, ce qui devrait être le cas à l'avenir. Sur le plan régional, il faudrait arriver à mieux dominer ces différents effets et à la valoriser de façon optimale en recherchant la cohérence dans un esprit de solidarité.<sup>1</sup>*

#### IMPACT POUR LE PCA

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

A cet effet, la proximité immédiate de la gare situe Gembloux en position forte dans l'aire métropolitaine de Bruxelles.

#### GEMBOUX : PÔLE CENTRE

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

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

#### IMPACT POUR LE PCA

Gembloux est identifié comme pôle jouant un rôle de centre par rapport à la zone que la ville draine et on peut estimer qu'elle bénéficie des atouts précités.

<sup>1</sup> S.D.E.R. p. 114

<sup>2</sup> S.D.E.R. p. 112

<sup>3</sup> S.D.E.R. p. 112

Toutefois, il apparaît important de donner une meilleure image aux usagers de l'axe de la RN 29, notamment en recousant le tissu urbain en lui donnant la consistance d'un axe fort.

## RENFORCER LA CENTRALITÉ

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

*Parmi ces conditions, il faut en souligner trois :*

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

## IMPACT POUR LE PCA

Le programme à priori rentre pleinement dans les options tracées par le S.D.E.R. En effet, le programme vise à intégrer diverses fonctions urbaines dans le tissu bâti et permettant à toute personne son accessibilité.

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

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

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

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

*Pour les zones d'activité économique particulièrement mal localisées, il s'agira soit d'orienter strictement leur réaffectation en autorisant uniquement des activités artisanales ou des P.M.E. non polluantes et bien intégrées, soit de prévoir une destination mieux adaptée au contexte : selon le cas, de l'habitat ou, si nécessaire, le retour à une zone non constructible.<sup>4</sup>*

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

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

## IMPACT POUR LE PCA

La dérogation accordée par l'Arrêté Ministériel permet de clarifier l'affectation de la zone actuellement occupée par les établissements BELGOMALT. En effet, celle-ci sera considérée comme zone d'activité économique mixte.

<sup>4</sup> S.D.E.R. p. 124

<sup>5</sup> S.D.E.R. p. 124

## DENSIFIER L'URBANISATION ET PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION ÉQUILBRÉE

---

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

*Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques des centres anciens. La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens devront être mis en œuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non encore bâtis, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. Il est indispensable d'améliorer en même temps la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants.<sup>7</sup>*

### IMPACT POUR LE PCA

---

Le programme « logement » à développer à proximité de la gare vise à répondre à cet objectif.

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

---

*La structuration du territoire appelle aussi des actions différenciées dans les quartiers péri-centraux. Les quartiers entourant le noyau central devront être structurés en complémentarité avec celui-ci, sans entrer en concurrence mais en affirmant le rôle spécifique de chacun. Les réseaux de communication, avenues, rues, places, itinéraires piétonniers et cyclables participeront à la structuration des quartiers ainsi qu'à leur articulation avec le centre.*

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

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

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

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

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

### IMPACT POUR LE PCA

---

Le programme vise explicitement à recomposer l'axe de la Chaussée de Charleroi et de sa potentialité d'interface entre le quartier de la gare et le centre historique. Il doit accueillir des

---

<sup>6</sup> S.D.E.R. p. 125

<sup>7</sup> S.D.E.R. p. 126

<sup>8</sup> Projet du S.D.E.R. p. 126

<sup>9</sup> Projet S.D.E.R. p. 126

fonctions urbaines (commerces et services) et amorcer le programme logement pour les quartiers péricentraux.

## **SECTION 2. - LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE**

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

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

#### **OBJECTIFS**

*L'entité de Gembloux se situe géographiquement au croisement des deux grands axes wallons : la dorsale industrielle wallonne et l'artère Bruxelles-Namur. Cette situation géographique privilégiée par rapport aux centres économiques en croissance relègue de plus en plus Gembloux à un rôle de ville-dortoir. L'offre en terrains lotis ne fut pas indifférente à cet état de fait. Cette rente de localisation suscite une pression foncière sur l'entité, dont les effets sur la demande en logements, se sont reportés essentiellement sur les villages du sud de l'entité, tandis que Gembloux-ville n'a connu, jusqu'à ce jour, aucune évolution de sa population résidente.*

*Il apparaît utile de gérer la demande de logements tant dans le centre-ville que dans les villages.*

*Pour le centre-ville, plusieurs projets sont lancés, lesquels devraient permettre de répondre aux divers types de demande en logement (appartements, logements sociaux, logements résidentiels et logements pour étudiants).*

*Pour les villages, l'offre est essentiellement axée vers le logement unifamilial développé dans le cadre de projets de lotissements.*

#### **DIRECTIVES**

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

*les zones à forte densité (supérieure à 25 logements par hectare pour les parties agglomérées du centre-ville et PPA de la sucrerie coté Ouest);*

*les zones à densité moyenne (15 à 25 logements par hectare) pour les autres zones d'habitat de Gembloux-ville et les centres de villages ainsi que certaines zones d'extension;*

*les zones de densité faible pour les extensions d'habitat extérieures aux zones bâties actuelles;*

*Les zones d'extension d'habitat internes aux zones d'habitat de densité semblable à la zone la bordant. Toutefois, certaines zones seront réputées déconseillées à la construction en fonction de contraintes physiques insurmontables (zones inondables...), ou de contraintes techniques (absence d'infrastructures...), ou de très grand intérêt culturel ou esthétique.*

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

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

#### **IMPACT POUR LE PCA**

**Respect des directives de densification spécifique au centre ville.**

## OPTION 7 : AMELIORATION DES TRAVERSEES D'AGGLOMERATION

### OBJECTIFS

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

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

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

### DIRECTIVES

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

### IMPACT POUR LE PCA

La requalification de la RN 29, récemment réalisée à l'exception du rond-point à la sortie de la trémie, est certes, une amélioration certaine et contribue très largement à lui créer une situation de « traversée d'agglomération ». Le renforcement de celle-ci par un front bâti complétera sa lecture en avenue.

## OPTION 8 : OPTIMALISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS

### OBJECTIFS

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

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

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

*Les modes de déplacements alternatifs seront encouragés.*

### DIRECTIVES

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

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

### IMPACT POUR LE PCA

Il faut, en outre, améliorer les déplacements « doux » entre la gare et le centre historique ; certaines opportunités existent, il s'agit de les exploiter.

### SECTION 3. - TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF ENTRE LE S.D.E.R., LE S.S.C. ET LE P.C.A.D.

S.D.E.R.	S.S.C.	P.C.A.D.
1. Les externalités : Gembloux est situé dans l'aire métropolitaine de Bruxelles	Maîtrise de la croissance de la population résidente ou un programme « logement »	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscription de nouveaux logements :</li> <li>• effet gare</li> </ul>
1. Revoir certaines affectations du plan de secteur 2. Gérer le territoire avec parcimonie		Réaffectation de la zone d'activité économique industrielle vers une zone d'activité économique mixte plus propice à un centre-ville
1. Gembloux, Pôle centre 2. Renforcer la centralité 3. Densifier l'urbanisation et promouvoir une densification équilibrée 4. Articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci 5. Encourager la mixité raisonnée des activités		Il s'agit d'un quartier mixte logement – services – localisation optimale pour les déplacements en commun
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration des traversées d'agglomération</li> <li>• Mesures de composition urbanistique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalification de la traversée d'agglomération</li> <li>• Amélioration de l'image urbaine.</li> <li>• Correctifs de l'image urbaine</li> </ul>

## **CHAPITRE II. - LA TRANSPOSITION SPATIALE**

### **SECTION 1. - DISTRIBUTION DES FONCTIONS**

Les fonctions sont distribuées de manière telle à diminuer les risques d'incompatibilité dans ce quartier à vocation mixte et soumis à forte pression en matière de mobilité.

La zone résidentielle est reportée sur les rues latérales (rue du Buisson-Saint-Guibert, allée des Marronniers, rue Hambursin et rue du Coquelet).

Les services de proximité sont répartis en front de la ligne de chemin de fer et le long de la N 29 en liaison avec les activités « lourdes » (services et entreprises).

Les activités de services, fortes demandeuses en mobilité individuelle, sont disposées le long de la N 29, tout en étant intégrées à la structure urbaine.

Les activités de production (site préexistant) sont localisées à l'angle de la N 29 et de la rue de l'Agasse. Cette localisation est globalement acceptable dans une structure urbaine compte tenu de sa primo-installation et de sa situation en angle de voirie sur un axe de passage important. En effet, son implantation cornière permet de réserver une voie périphérique de desserte interne utile pour les besoins de sécurité tout en ménageant un espace tampon important vis-à-vis de la zone résidentielle qui lui est contiguë.

### **SECTION 2. - VOLONTE DE RECOMPOSITION URBAINE**

Le programme vise à refaçonner l'image urbaine considérée dans sa spécificité forte de traversée d'agglomération.

Il s'agit de redonner à cette traversée d'agglomération une image positive de Gembloux en restructurant l'axe sous la forme d'une avenue contenue par des bâtiments équilibrés et implantés en alignement.

A cet effet, le plan reconditionne les abords de la trémie et de l'angle actuellement ouvert au droit de l'ancien passage à niveau. Ainsi, la reconstruction de la rive de la N 29 aura pour effet d'atténuer en vues proches, la perception des immeubles à appartements et les silos de l'entreprise. De plus, des espaces tampons seront aménagés entre des zones non compatibles.

Les bâtiments dévolus aux activités de services (moyennes surfaces commerciales) seront traités dans la continuité visuelle et de gabarit des immeubles avoisinants, par une hauteur conforme de ceux-ci et un comble à versants et ce, afin de rompre avec la construction industrialisée inappropriée à cet endroit.

Enfin, des mesures d'accompagnement sont prises pour structurer le quartier des immeubles à appartements, les transformations que pourraient subir ceux-ci, ainsi que le complexe d'activité en lui conférant une façade le long des deux voies qu'il borde. Ainsi, les éventuels travaux d'extension ne devraient pas couvrir une superficie supérieure à 50 %. Les implantations pourraient être continues le long de la chaussée de Charleroi de manière à renforcer le caractère urbain de la traversée d'agglomération, tandis que pour les autres rives, devraient être implantées en recul suffisant pour aménager, tant des accès en terme de sécurité, qu'un espace tampon verdurisé utile pour maîtriser une transition « douce » vers les quartiers résidentiels.

En outre, une attention devrait être apportée au traitement extérieur des hangars et des installations techniques existantes et futures de manière telle à minimiser leur impact dans le paysage tant dans leur découpage que leur ton (foncé).

### **SECTION 3. - DES ESPACES PUBLICS D'ACCUEIL**

---

L'espace public est reconsidéré comme un lieu plus convivial en y aménageant en des endroits stratégiques, des éléments forts :

- un square pour compléter et terminer le quartier des immeubles à appartements,
- une excroissance du domaine public au droit de l'ancien passage à niveau permettant de développer un espace autorisé pour y aménager une terrasse,
- un parking arboré constituant une nouvelle place en trait d'union les surfaces commerciales moyennes (Match, Liddl, Trafic...),
- enfin, l'espace à recomposer le long de la trémie est dimensionné de manière telle à ce que celui-ci puisse accueillir le marché hebdomadaire du quartier de la gare.

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

- l'amélioration des abords et de l'accessibilité au magasin MATCH par la clarification du mode de circulation à partir de la voie latérale de la trémie et du rond-point prévu par le MWET ;
  - l'implantation d'un complexe commercial TRAFIC sur les terrains en friche en vis-à-vis de BELGOMALT, celui-ci présente une implantation en U ouvert offrant une devanture structurée par deux pignons et un long développement arrière, l'espace ainsi ménagé permet de contenir le parcage de véhicules sous un couvert végétal,
  - la diminution de la circulation à travers le quartier résidentiel par l'aménagement du rond-point à la sortie de la trémie en évitant le report d'une circulation de transit par l'allée des Marronniers,
  - L'amélioration des circulations lentes vers le centre-ville, notamment en réouvrant une servitude publique donnant dans l'axe de la rue du Coquelet.
  - L'augmentation de la capacité d'emplacements de parkings par l'aménagement d'espaces spécifiques et structurés en site propre.
-

# VILLE DE GEMBOUX

## PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT « DESCAMPE »

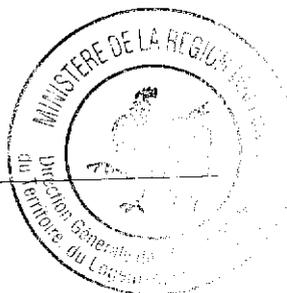
### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

(Options urbanistiques et planologiques)  
Prescriptions urbanistiques à  
annexer à l'Arrêté Ministériel  
du, 02/12/2002

Pour copie conforme,  
L'Attachée,

*N. Sues*

Nathalie SMOES



# VILLE DE GEMBLoux

## PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT « DESCAMPE »

### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Dossier adopté provisoirement par le conseil communal le 27 mars 2002

JOSIANE BALON Par ordonnance

La Secrétaire

GERARD BOUFFLOUX

Le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent document a été déposé à l'examen du public du 27 mars 2002 au 16 mai 2002 d a 16h

indiqués jusqu'au 24 Juin 2002  
Par le Collège

JOSIANE BALON

La Secrétaire

GERARD BOUFFLOUX

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 30 juillet 2002

JOSIANE BALON

La Secrétaire

Par ordonnance

GERARD BOUFFLOUX

Le Bourgmestre

Etablies le 12 mars 2002 par TOPOS

Bureau d'études en urbanisme et aménagement du territoire  
Représenté par Pierre COX - architecte et urbaniste

# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION	5
<b>TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS</b>	<b>6</b>
CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'EDIFICATION DES BATIMENTS	6
CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE	6
SECTION 1. - ZONE RESIDENTIELLE	6
DESTINATION GENERALE	6
DISPOSITIONS FORMELLES	6
A0 : PREPARATION D'IMPLANTATION	6
A 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN	7
A 2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU	9
A 5 : BATIMENTS en ordre ISOLE	11
A 6 : BATIMENTS SECONDAIRES	13
A 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	14
AX : BATIMENTS EXISTANTS	14
AX2 : BATIMENTS EXISTANTS A PRESERVER	15
A 8 : REcul ET AVANT-COURS	15
A 10 : JARDINS	16
A 11 : PARKING ARBORE	16
A 12 : ESPACE TAMPON	16
AIRE DE CIRCULATION	16
SECTION 2. - ZONE MIXTE DE RESIDENCE ET DE SERVICES DE PROXIMITE	17
DESTINATION GENERALE	17
DISPOSITIONS FORMELLES	17
B 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION	17
B 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN	17
B 6 : BATIMENTS SECONDAIRES	19
B 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	20
B 10 : COURS ET JARDINS	21
B 11 : PARKING ARBORE	21
B 12 : ESPACE TAMPON	21
SECTION 3. - ZONE DE SERVICES	21
DESTINATION GENERALE	21
DISPOSITIONS FORMELLES	22
C 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION	22
C 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX	22
C 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	23
C 11 : PARKING ARBORE	24
C 12 : ESPACE TAMPON	24
C 13 : AIRE DE CIRCULATION ET DE STOCKAGE	24
SECTION 4. - ZONE D'ACTIVITES DE PRODUCTION	26
DESTINATION GENERALE	26
DISPOSITIONS FORMELLES	26
D1 : BATIMENTS PRINCIPAUX	26
D 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS	27
D 8 : REcul	28
D 12 : ESPACE TAMPON	28
D 13 : AIRE DE CIRCULATION ET DE STOCKAGE	28
SECTION 5. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS	29
DESTINATION GENERALE	29
DISPOSITIONS FORMELLES	29
F 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE CONTINU	29
F 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	30
F 10 : COURS	31
SECTION 6. - PARC	31
DESTINATION GENERALE	31
DISPOSITIONS FORMELLES	31
H 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX ET SECONDAIRES	31

H 6 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	31
H 10 : PARC	31
CHAPITRE III. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS	32
SECTION 1. - TRANSFORMATIONS	32
SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS	32
SECTION 3. - DEMOLITIONS	32
SECTION 4. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS IMMEUBLES	33
« LA CITE DU COQUELET »	33
« LE PERMIS DE LOTIR DIT S.A. GENERAL COTTAGE »	33
« IMMEUBLE ART DECO »	33
<b>TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC</b>	<b>34</b>
CHAPITRE I. - DESTINATION	34
CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE	34
DP 1 : LES VOIES CARROSSABLES	34
DESTINATION	34
PROFIL	34
NATURE DES REVETEMENTS ET TRAITEMENT DES ABORDS	34
DP 2 : LES VOIES LENTES	34
DP 7 : SQUARE	35
DP 8 : PARKING ARBORE	35
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS TECHNIQUES</b>	<b>36</b>
SECTION 1. - LE RESEAU D'EGOUTTAGE	36
SECTION 2. - LE RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ	36
SECTION 3. - LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU	36
SECTION 4. - LES RESEAUX CABLES	36
SECTION 5. - L'ECLAIRAGE PUBLIC	36
SECTION 6. - LA SIGNALISATION	37
SECTION 7. - LES EDICULES	37
SECTION 8. - LES PLANTATIONS	37
<b>TITRE 5 - MESURES DIVERSES</b>	<b>38</b>
CHAPITRE I. - MESURES DE PROTECTION	38
SECTION 1. - PERIMETRE SOUMIS A INFORMATION ARCHEOLOGIQUE	38
SECTION 2. - PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU DIT DU « RABAUBY »	38
CHAPITRE II. - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE	38

# TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

## CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION

**Art 1** - Le plan communal d'aménagement précise, en les complétant, le plan de secteur et les prescriptions visées à l'article 46 du C.W.A.T.U.P. Le plan communal est élaboré après examen du schéma de structure et du règlement communal d'urbanisme. Pour autant que cela se justifie au regard de la situation géographique du plan vis-à-vis de son entourage, il comporte :

§ 1. les options urbanistique et planologique ;

§ 2. 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 ;

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

**Art 2** - Les prescriptions 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 : "...; en règle générale, ce seront les dispositions les plus restrictives".

**Art 3** - Le plan fixe les dimensions métriques pour certains éléments construits ; ces dimensions seront respectées. Toutefois, l'ensemble du périmètre ne peut présenter le même degré de précision. En conséquence, lorsqu'aucune dimension métrique n'est donnée en raison des difficultés de mesurage, certains écarts pourront être admis pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux options d'aménagement et d'urbanisme adoptées par le présent plan. Au besoin, un plan de remembrement ou un plan de relotissement pourrait être prescrit pour l'étude précise de l'une ou l'autre partie du plan communal d'aménagement. En outre, 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.

**Art 4** - Les prescriptions relatives aux règlements d'urbanisme régionaux restent d'application ainsi que toute autre disposition réglementaire gérée par toute autre police administrative.

# TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS

## CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'EDIFICATION DES BATIMENTS

**Art 5** - Les parcelles ou parties de parcelles qui seront incorporées dans le domaine public seront reprises au plan d'expropriation et d'emprise à établir lors de la programmation des travaux. Toutefois, dans ces limites, il est défendu d'exécuter des travaux 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 modifications effectués en contravention aux prescriptions du plan d'aménagement, ou si ces travaux ont été exécutés après la clôture de l'enquête publique relative au plan. »<sup>1</sup>

**Art 6** - Au regard des dispositions graphiques, les bâtiments nouveaux ou reconstruits seront édifiés dans les emprises de bâtisses telles que fixées au plan. Toutefois, ces bâtiments peuvent présenter une surface au sol moindre que l'emprise de bâtisse qui leur est réservée pour autant qu'ils prennent appui sur le front de bâtisse telles que précisées selon les dispositions graphiques ou littérales.

**Art 7** - Le gabarit des bâtiments est déterminé par :

- § 1. la profondeur maximale admissible définie graphiquement par une emprise de bâtisse tracée au plan de destination;
- § 2. la hauteur en mètres prise dans l'axe médian du plan de la façade du bâtiment principal entre la rive d'égoût et le niveau fini du sol;
- § 3. le type de comble de toiture et l'orientation de son faite principal éventuellement indiquée au plan de destination.

## CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

### SECTION 1. - ZONE RESIDENTIELLE

#### DESTINATION GENERALE

**Art 8** - La zone résidentielle est destinée aux actes et travaux considérés dont la fonction dominante vise la résidence des ménages et les activités qui lui sont directement liées. Accessoirement, des fonctions connexes à la vie du quartier sont autorisées telles les établissements de soins à la personne, les professions libérales.... Ces fonctions connexes ne pourront excéder le tiers de la surface totale de planchers hors sol. Cette zone est divisée en sous-zones faisant chacune l'objet de dispositions spécifiques reprises ci-après.

#### DISPOSITIONS FORMELLES

##### A0 : PREPARATION D'IMPLANTATION

**Art 9** - Selon les spécificités topographiques de la parcelle et des parcelles contiguës en vue de l'édification des bâtiments et l'aménagement de leurs abords :

<sup>1</sup> Article 64 du C.W.A.T.U.P.

**§ 1.** Sur une parcelle à niveau de voirie, le relief ne pourra pas être modifié;

**§ 2.** Sur une parcelle en déclivité perpendiculaire, le relief du sol pourra être adapté jusqu'à une profondeur de 3 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse. Au-delà de l'emprise de bâtisse, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1,5 mètre de hauteur, contenus par des murs de soutènement;

**§ 3.** Sur une parcelle en déclivité parallèle, le relief du sol pourra être adapté jusqu'à une profondeur de 3 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse. Au-delà de l'emprise de bâtisse, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1,5 mètre de hauteur, contenus par des murs de soutènement; l'éventuel recul sera mis à niveau de la voirie au droit de l'entrée carrossable, le solde étant contenu par un mur de soutènement.

## **A 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN**

### **DESTINATION**

**Art 10** - Les bâtiments principaux en ordre mitoyen sont destinés au logement familial et aux activités de résidence. Accessoirement, une activité de service de proximité peut y être admise.

### **DIVISION PARCELLAIRE**

**Art 11** - Lors d'une opération de division de lotissement ou de remembrement, la largeur des parcelles sera supérieure à 7 mètres tout en n'excédant pas 14 mètres. Les limites parcellaires seront tracées perpendiculairement à l'alignement sur une profondeur supérieure à trois mètres de l'emprise de bâtisse.

### **IMPLANTATION**

**Art 12** - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal et l'amorce éventuelle d'un bâtiment secondaire à partir de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 13** - Le bâtiment principal présentera une implantation dont l'ensemble de la façade sera érigée sur le front de bâtisse tel que fixé au plan de destination. De plus, il sera édifié jusqu'aux limites parcellaires latérales.

### **GABARIT**

**Art 14** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

### **MORPHOLOGIE**

**Art 15** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : soit compacte, soit en pénétration se développant à l'arrière.

**Art 16** - Le bâtiment principal sera surmonté d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre 32° et 45°. Selon la situation parcellaire, le comble sera du type :

**§ 1.** en bâtière dont l'orientation du faîte sera parallèle au front de bâtisse ou perpendiculaire à l'une des limites parcellaires latérales, lorsque qu'il s'agit d'une parcelle en rangée;

**§ 2.** à la Mansard, lorsque les deux parcelles contiguës accueillent des bâtiments principaux couverts par un comble de même type ;

**§ 3.** à demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière.

### **PETITS OUVRAGES**

**Art 17** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

**Art 18** - la volumétrie pourra être agrémentée :

**§ 1.** - soit par une loggia à raison d'une unité au plus par bâtiment ou d'une unité par développement de 6 mètres au moins de la façade. Elle sera limitée :

**A.** en partie supérieure, par la rive d'égout,

**B.** latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,

**C.** en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

**§ 2.** soit par un balcon intégré inscrit dans la compacité du bâtiment pour autant que son développement soit inférieur au tiers de la largeur de l'élévation ou que la somme des largeurs de ceux-ci soit inférieure à la moitié de la largeur de l'élévation. Il sera limité :

- A. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- B. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

**§ 3.** soit par un oriel à raison d'une unité au plus par bâtiment et pour autant que son développement soit inférieur au tiers de la largeur de l'élévation ou que la somme des largeurs de ceux-ci soit inférieure à la moitié de l'élévation. En outre, il sera limité :

- A. en partie supérieure, par le prolongement du pan de toiture,
- B. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- C. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau,
- D. En avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable;

**§ 4.** soit par un auvent pour autant qu'il souligne la fonction d'accueil et limité à la seule porte d'entrée principale. Il sera constitué par un seul pan parallèle au pan de toiture ou par une toiture courbe. Il sera positionné dans l'axe de la baie qu'il surplombe. En outre, il sera limité:

- A. en partie supérieure, à l'allège de la baie immédiatement supérieure,
- B. en largeur, il n'excèdera pas une fois et demi la largeur de la baie qu'il surplombe,
- C. en partie inférieure, à une hauteur supérieure à 3 mètres du niveau du sol fini pris dans l'axe médian de celui-ci,
- D. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes ou de la projection du mur pignon,
- E. En avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable.

### COMPLEMENTS DE TOITURE

**Art 19** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

**§ 1.** Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'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 en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières ;

**§ 3.** soit, plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation axées, soit sur les baies, soit sur les trumeaux. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, localisées dans le tiers inférieur du comble, réglées sur leur faîte, présentant une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture, laquelle n'excèdera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée.

**Art 20** - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera compris entre 20 et 40 cm.

**Art 21** - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

**Art 22** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### BAIES ET OUVERTURES

**Art 23** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 24** - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 2 pour les murs gouttereaux et 5 pour les murs-pignons.

### MATERIAUX DE PAREMENT

**Art 25** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

**§ 1.** soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;

**§ 2.** soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 26** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## **A 2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU**

**Art 27** - Les bâtiments principaux en ordre discontinu sont destinés au logement familial ou multifamilial et aux activités de résidence. Accessoirement, une activité de service de proximité ou le siège d'une profession libérale peut y être admise.

**Art 28** - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation multifamiliale, celui-ci sera limité à quatre unités par parcelle telle que définie ci-dessous. En outre, si ce bâtiment doit accueillir le siège d'une profession libérale ou d'un service à la personne, celui-ci sera établi au rez-de-chaussée.

### **DIVISION PARCELLAIRE**

**Art 29** - Lors d'une opération de division de lotissement ou de remembrement, la largeur des parcelles sera supérieure à 8 mètres tout en n'excédant pas 14 mètres. Les limites parcellaires seront tracées perpendiculairement à l'alignement sur une profondeur supérieure à trois mètres de l'emprise de bâtisse.

### **IMPLANTATION**

**Art 30** - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal, d'un bâtiment secondaire latéral et l'amorce éventuelle d'un bâtiment secondaire à partir de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 31** - Le bâtiment principal ou l'ensemble bâti présentera une implantation dont une partie ou la continuité de la façade sera érigée sur le front de bâtisse tel que fixé au plan de destination et dont au moins un bâtiment soit édifié sur l'une des limites parcellaires latérales;

**Art 32** - Le dégagement latéral éventuel sera compris entre 1 et 1,9 mètres ou supérieur à 4 mètres selon que la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 10 mètres ou supérieure. Toutefois, une implantation mitoyenne pourra être admise pour autant que le groupe ainsi constitué ne dépasse pas six parcelles et qu'en outre, l'expression volumétrique traduira la trame parcellaire.

### **GABARIT**

**Art 33** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

### **MORPHOLOGIE**

**Art 34** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, soit en découpe, - soit en pénétration dont l'avancée présente une largeur limitée aux 2/5<sup>e</sup> du développement de la façade et une profondeur inférieure à sa largeur.

**Art 35** - Le bâtiment principal sera surmonté d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre 32° et 45°. Selon la situation parcellaire, le comble sera du type :

§ 1. en bâtière dont l'orientation du faîte sera parallèle au front de bâtisse ou perpendiculaire à l'une des limites parcellaires latérales, lorsque qu'il s'agit d'une parcelle en rangée;

§ 2. à la Mansard, lorsque les deux parcelles contiguës accueillent des bâtiments principaux couverts par un comble de même type ;

§ 3. à demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière.

### **PETITS OUVRAGES**

**Art 36** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

**Art 37** - La volumétrie pourra être agrémentée :

§ 1. soit par une loggia à raison d'une unité au plus par bâtiment.

A. Elle sera limitée :

1. en partie supérieure, par la rive d'égout,
2. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
3. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

§ 2. soit par un balcon intégré inscrit dans la compacité du bâtiment pour autant que son développement soit inférieur au tiers de la largeur de l'élévation ou que la somme des largeurs de ceux-ci soit inférieure à la moitié de la largeur de l'élévation. Il sera limité :

- A. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
  - B. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;
- § 3. soit par un oriel à raison d'une unité au plus par bâtiment ou d'une unité par développement de 6 mètres au moins de l'élévation et pour autant que son développement soit inférieur au tiers de la largeur de l'élévation ou que la somme des largeurs de ceux-ci soit inférieure à la moitié de l'élévation. En outre, il sera limité :
- A. en partie supérieure, par le prolongement du pan de toiture,
  - B. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
  - C. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau,
  - D. En avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable;
- § 4. soit par un auvent pour autant qu'il souligne la fonction d'accueil et limité à la seule porte d'entrée principale. Il sera constitué par un seul pan parallèle au pan de toiture, ou par une toiture courbe. Il sera positionné dans l'axe de la baie qu'il surplombe. En outre, il sera limité :
- A. en partie supérieure, à l'allège de la baie immédiatement supérieure,
  - B. en largeur, il n'excèdera pas une fois et demi la largeur de la baie qu'il surplombe,
  - C. en partie inférieure, à une hauteur supérieure à 3 mètres du niveau du sol fini pris dans l'axe médian de celui-ci,
  - D. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes ou de la projection du mur pignon,
  - E. En avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable.

#### COMPLEMENTS DE TOITURE

**Art 38** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

- § 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'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 en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières;
- § 3. soit plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation axées, soit sur les baies, soit les trumeaux. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, localisées dans le tiers inférieur du comble, réglées sur leur faîte, présentant une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture, laquelle n'excèdera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée.

**Art 39** - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera compris entre 20 et 40 cm.

**Art 40** - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

**Art 41** - Les locaux techniques nécessités par des raisons techniques impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie du bâtiment, notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

**Art 42** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

#### BAIES ET OUVERTURES

**Art 43** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 44** - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 2 pour les murs gouttereaux et 5 pour les murs-pignons.

**Art 45** - L'accès aux espaces ouverts intérieurs pourra être ménagé par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

#### MATERIAUX DE PAREMENT

**Art 46** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

**§ 1.** soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue;

**§ 2.** soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 47** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES LORS D'UNE OPERATION EN CONSTRUCTIONS GROUPEES**

**Art 48** - Lors d'une opération immobilière visant à la construction d'un ensemble de constructions groupées, il sera prévu au moins un emplacement et demi par unité de logement. Ces emplacements seront réalisés ensemble en sous-sol tant sous les bâtiments que les zones non constructibles que le square. A cet effet, seuls deux accès seront admis et réalisés par l'intermédiaire d'une porte cochère à ménager dans le corps de l'un des bâtiments. La localisation précise sera déterminée de concert avec les services de sécurité.

## **A 5 : BATIMENTS EN ORDRE ISOLE**

### **DESTINATION**

**Art 49** - Les bâtiments principaux en ordre isolé sont destinés au logement unifamilial et aux activités de résidence. Accessoirement, ils peuvent accueillir le siège d'une profession libérale.

### **DIVISION PARCELLAIRE**

**Art 50** - Lors d'une opération de division de lotissement ou de remembrement, la largeur de la parcelle permettra d'accueillir un bâtiment dont les dégagements latéraux et arrière sont supérieurs à sa hauteur. Les limites parcellaires seront tracées perpendiculairement à l'alignement sur une profondeur supérieure à trois mètres de l'emprise de bâtisse.

### **IMPLANTATION**

**Art 51** - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal ou d'un ensemble bâti.

**Art 52** - Le bâtiment principal ou l'ensemble bâti présentera une implantation dont une partie ou la continuité de la façade sera érigée sur le front de bâtisse tel que fixé au plan de destination.

### **GABARIT**

**Art 53** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination tout en ne dépassant pas la hauteur actuelle.

### **MORPHOLOGIE**

**Art 54** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : soit en découpe, soit en pénétration.

**Art 55** - Le bâtiment principal sera surmonté d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre 32° et 45°. Selon la situation parcellaire, le comble sera du type :

**§ 1.** en bâtière ou à croupe dont l'orientation du faite sera parallèle à la longueur du rectangle capable;

**§ 2.** à demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public, lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière.

### **PETITS OUVRAGES**

**Art 56** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres du nu de l'élévation.

**Art 57** - la volumétrie pourra être agrémentée :

**§ 1.** soit par une loggia à raison d'une unité au plus par bâtiment ou d'une unité par développement de 6 mètres au moins de la façade. Elle sera limitée :

**A.** en partie supérieure, par la rive d'égout,

**B.** latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,

**C.** en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

**§ 2.** soit par un balcon intégré inscrit dans la compacité du bâtiment pour autant que son développement soit inférieur au tiers de la largeur de l'élévation ou que la somme des largeurs de ceux-ci soit inférieure à la moitié de la largeur de l'élévation. Il sera limité :

- A. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- B. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

**§ 3.** soit par un oriel à raison d'une unité au plus par bâtiment et pour autant que son développement soit inférieur au tiers de la largeur de l'élévation ou que la somme des largeurs de ceux-ci soit inférieure à la moitié de l'élévation. En outre, il sera limité :

- A. en partie supérieure, par le prolongement du pan de toiture,
- B. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- C. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau,
- D. En avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable;

**§ 4.** soit par un auvent pour autant qu'il souligne la fonction d'accueil et limité à la seule porte d'entrée principale. Il sera constitué par un seul pan parallèle au pan de toiture ou par une toiture courbe. Il sera positionné dans l'axe de la baie qu'il surplombe. En outre, il sera limité :

- A. en partie supérieure, à l'allège de la baie immédiatement supérieure,
- B. en largeur, il n'excèdera pas une fois et demi la largeur de la baie qu'il surplombe,
- C. en partie inférieure, à une hauteur supérieure à 3 mètres du niveau du sol fini pris dans l'axe médian de celui-ci,
- D. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes ou de la projection du mur pignon,
- E. En avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable.

### COMPLEMENTS DE TOITURE

**Art 58** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

**§ 1.** Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'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 en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières et localisée dans le tiers inférieur du comble;

**§ 3.** soit plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation axées, soit sur les baies, soit sur les trumeaux. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, localisées dans le tiers inférieur du comble, réglées sur leur faîte, présentant une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture, laquelle n'excèdera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée.

**Art 59** - Les rives d'égoût donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera compris entre 20 et 40 cm.

**Art 60** - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

**Art 61** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### BAIES ET OUVERTURES

**Art 62** - Les élévations répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 63** - Le rapport plein/vide des élévations sera supérieur à 2 pour les murs gouttereaux et 5 pour les murs-pignons.

### MATERIAUX DE PAREMENT

**Art 64** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

**§ 1.** soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue;

**§ 2.** soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 65** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## **A 6 : BATIMENTS SECONDAIRES**

### **DESTINATION**

**Art 66** - Les bâtiments secondaires sont destinés tant à la prolongation du logement, qu'à l'accueil du siège d'une profession libérale, d'une activité de service à la personne ou à l'entreposage des biens ou à un petit atelier à vocation privée et familiale, ainsi qu'au garage des véhicules pour autant qu'il dispose d'un accès direct avec le domaine public et limité au plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

### **IMPLANTATION**

**Art 67** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments secondaires.

**Art 68** - Le (ou) bâtiment(s) secondaire(s) doi(ven)t être contigu(s) au bâtiment principal.

### **GABARIT**

**Art 69** - Le bâtiment secondaire présentera un gabarit inférieur au bâtiment principal.

**Art 70** - Les bâtiments secondaires éventuels seront articulés du bâtiment principal :

- A. soit en appentis contre le mur gouttereau au bâtiment principal, couvert par un comble à un pan parallèle au comble du bâtiment principal et dont la rive de tête sera située sous la rive d'égout de ce dernier;
- B. soit lors d'une implantation du bâtiment principal en ordre discontinu ou ouvert, en appentis contre le mur-pignon du bâtiment principal, couvert par un comble à un pan présentant une pente comprise entre 32° et 45° et dont la rive de tête sera située sous la rive d'égout de ce dernier;
- C. soit adossé contre le mur gouttereau du bâtiment principal, couvert par un comble à un pan ou en bâtière présentant une pente comprise entre 32° et 45°; la rive faîtière ne dépassant pas la rive d'égout de ce dernier;
- D. soit lors d'une implantation du bâtiment principal en ordre discontinu ou ouvert, adossé contre le mur-pignon du bâtiment principal, couvert par un comble à un pan ou en bâtière présentant une pente comprise entre 32° et 45°; la rive faîtière ne dépassant pas les 2/3 de la hauteur du pignon de ce dernier.

### **MATERIAUX**

**Art 71** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de toiture similaire au bâtiment principal avec :

- § 1. soit une maçonnerie apparente ou enduite similaire au bâtiment principal;
- § 2. - Soit en bois pour autant qu'il s'agisse d'un assemblage réalisé avec des éléments rabotés et que ce bâtiment soit situé à l'arrière du bâtiment principal.
- § 3. - soit et pour autant que les dispositions du Code Civil soient respectées, des éléments majoritairement vitrés.

**Art 72** - Les menuiseries seront de teinte similaire aux menuiseries du bâtiment principal.

## BAIES ET OUVERTURES

**Art 73** - Le traitement des élévations et des prises de jours en toiture répondra aux mêmes dispositions que celles fixées pour le bâtiment principal qu'il complète.

### A 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES

---

#### DESTINATION

**Art 74** - Les bâtiments complémentaires sont destinés au garage des véhicules, à l'entreposage des biens ou à un petit atelier à vocation privée et familiale en excluant le logement.

#### IMPLANTATION

**Art 75** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires. Ceux-ci doivent être élevés tant sur le front de bâtisse que sur l'une des limites parcellaires latérales. L'éventuel dégagement latéral sera supérieur à un mètre. En outre, lorsqu'un bâtiment est déjà érigé sur une parcelle cortigué et dressé sur la limite mitoyenne, le nouveau bâtiment lui sera accolé.

#### GABARIT

**Art 76** - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination. En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accôle à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera des pentes de toiture parallèles à celui-ci.

**Art 77** - Les bâtiments complémentaires seront couverts:

- A. soit par un comble à un pan dont la pente comprise est entre 32° et 45°;
- B. soit par un comble en bâtière dont la pente comprise est entre 32° et 45°.

#### MATERIAUX

**Art 78** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture, soit en ardoises de ton noir ou gris foncé, soit en tuiles de même teinte, soit en zinc prépatiné, avec :

- § 1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- § 2. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue;
- § 3. soit en bois pour autant qu'il s'agisse d'un assemblage réalisé avec des éléments rabotés de même section posés verticalement ou horizontalement, traités avec une lasure;
- § 4. soit et pour autant que ces parois ne soient pas perceptibles du domaine public, des éléments majoritairement vitrés.

**Art 79** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

**Art 80** - En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accôle à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera les mêmes matériaux de parement que celui-ci. Cette disposition n'est toutefois pas rendue obligatoire, lorsque le premier bâtiment est réalisé majoritairement avec des éléments vitrés.

## BAIES ET OUVERTURES

**Art 81** - Les baies et ouvertures perceptibles du domaine public seront limitées et traitées dans une composition d'ensemble.

### AX : BATIMENTS EXISTANTS

---

#### IMPLANTATION

**Art 82** - L'emprise de bâtisse est strictement limitée à l'emprise actuelle.

#### GABARIT

**Art 83** - Le gabarit des bâtiments pourra être diminué dans les limites fixées par les dispositions régissant les bâtiments principaux situés à proximité.

**Art 84** - Le gabarit du bâtiment principal ne pourra être augmenté que dans les limites telles que définies ci-dessous.

## **MORPHOLOGIE**

**Art 85** - Les bâtiments pourront être agrandis par la pose d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre 32° et 45°. Selon la situation parcellaire, le comble sera du type :

§ 1. en bâtière ou bâtière tronquée;

§ 2. à demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public lorsque qu'il s'agit d'un about d'immeuble.

## **PETITS OUVRAGES ET COMPLEMENTS DE TOITURE**

**Art 86** - Les transformations éventuelles du traitement des élévations seront réalisées selon les dispositions régissant les bâtiments principaux situés à proximité.

## **BAIES ET OUVERTURES**

**Art 87** - Les transformations éventuelles relatives au traitement des élévations seront réalisées selon les dispositions régissant les bâtiments principaux situés à proximité.

## **MATERIAUX DE PAREMENT**

**Art 88** - Les transformations éventuelles relatives au traitement des élévations seront réalisées selon les dispositions régissant les bâtiments principaux situés à proximité.

## **AX2 : BATIMENTS EXISTANTS A PRESERVER**

---

### **IMPLANTATION**

**Art 89** - L'emprise de bâtisse accueille le bâtiment principal, et l'amorce éventuelle d'un bâtiment secondaire.

### **GABARIT**

**Art 90** - Le gabarit du bâtiment principal originel ne sera pas modifié.

### **MORPHOLOGIE**

§ 1. La morphologie du bâtiment principal ne sera pas modifiée.

### **COMPLEMENTS DE TOITURE**

**Art 91** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

§ 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'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 telle qu'existante dans les limites de l'ensemble architectural.

**Art 92** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### **BAIES ET OUVERTURES**

**Art 93** - Les élévations perceptibles du domaine public seront maintenues dans leur configuration originelle.

### **MATERIAUX DE PAREMENT**

**Art 94** - Lors de travaux d'entretien, ou de renouvellement l'aspect des matériaux de parement originels sera respecté.

## **A 8 : REcul ET AVANT-COURS**

---

**Art 95** - Le recul est destiné à accueillir des jardinets et les emplacements de parcage non couverts pour les véhicules dont le nombre d'emplacements sera compris entre un fois et une fois et demi le nombre de logements prévus dans l'immeuble. Il peut également accueillir les petits équipements techniques de viabilité (alimentation en eau, gaz, électricité, ...), pour autant que ceux-ci soient limités à une hauteur d'un mètre. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public selon l'article ci-dessous.

**Art 96** - Le recul complétant l'implantation des bâtiments en ordre mitoyen et discontinu sera bordé tant sur l'alignement qu'en retour le long des limites parcellaires latérales, par des murets d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre réalisés en matériaux similaires aux maçonneries de parement du bâtiment principal. Il présentera une surface réservée à la végétation dans une proportion supérieure à la surface

imperméabilisée. Lorsqu'un emplacement de parcage est prévu, celui-ci sera dressé au niveau de la voirie.

**Art 97** - Le recul complétant l'implantation des bâtiments principaux en ordre isolé (A5) pourra être ceinturé selon les dispositions fixées ci-avant (Art 101 -) ou traité par une structure végétale.

### **A 10 : JARDINS**

**Art 98** - Les jardins sont exclusivement dévolus aux activités de plein air et de jardinage. Accessoirement, les constructions telles définies à l'article 262 du C.W.A.T.U.P. y sont également admises.

**Art 99** - Les limites parcellaires seront clôturées :

§ 1. Soit par un mur d'enceinte réalisée avec les mêmes matériaux que le bâtiment et dont la hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 m;

§ 2. Soit avec une haie éventuellement supportée par une clôture constituée de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 2 m.

**Art 100** - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions.

**Art 101** - Les jardins ne pourront être revêtus par un matériau de recouvrement de sol imperméable que dans une proportion inférieure à 20 %.

### **A 11 : PARKING ARBORE**

**Art 102** - Les parkings arborés sont dévolus au parcage des véhicules et espaces verts. Au besoin et afin d'optimiser l'aménagement global, les circulations internes et les connexions à la voie publique, le parking arboré pourra être aménagé en co-propriété.

**Art 103** - Les connexions à la voie publique pourront être réservées par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

**Art 104** - Outre la haie limitrophe, il sera planté selon un tracé régulateur un arbre à haute tige tous les quatre emplacements.

**Art 105** - Les emplacements de parcage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement.

**Art 106** - Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau présentant de bonnes caractéristiques d'absorption acoustique.

**Art 107** - En outre, 20 % au moins de la zone sera réservée à l'aménagement d'un espace vert de détente et dont la surface d'un seul tenant sera supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

### **A 12 : ESPACE TAMPON**

**Art 108** - L'espace tampon constitue un élément de séparation physique entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles.

**Art 109** - Celui-ci est réalisé en limite de propriété par un mur d'enceinte érigé avec les mêmes matériaux que le bâtiment et dont la hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 m. Ce mur sera bordé par une haie d'essence régionale.

### **AIRE DE CIRCULATION**

**Art 110** - L'aire de circulation est dévolue aux manoeuvres des véhicules.

**Art 111** - Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau continu.

**Art 112** - Le tracé permettra l'accès des véhicules de sécurité.

**Art 113** - Les aires de circulation seront dissimulées de la vue depuis le domaine public et des propriétés voisines, au besoin par l'élévation d'un mur écran réalisé en mêmes matériaux que le bâtiment ou l'ensemble bâti, ou un écran végétal.

## SECTION 2. - ZONE MIXTE DE RESIDENCE ET DE SERVICES DE PROXIMITE

---

### DESTINATION GENERALE

---

**Art 114** - La zone mixte de résidence et de services de proximité est destinée à accueillir les bâtiments dont la fonction vise à la fois la résidence des ménages et les activités qui lui sont directement liées ainsi que les fonctions de support à la vie du centre-ville de Gembloux telles, les professions libérales les établissements de soins à la personne, l'HORECA, les bureaux inférieurs dont la surface de planchers est inférieure à 650 m<sup>2</sup> pour un même ensemble bâti, les établissements commerciaux de détail dont la surface nette de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup> pour un même ensemble bâti.

### DISPOSITIONS FORMELLES

#### B 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION

---

**Art 115** - Selon les spécificités topographiques de la parcelle et des parcelles contiguës en vue de l'édification des bâtiments et l'aménagement de leurs abords :

§ 1. Sur une parcelle à niveau de voirie, le relief ne pourra pas être modifié;

§ 2. Sur une parcelle en déclivité perpendiculaire, le relief du sol pourra être adapté jusqu'à une profondeur de 3 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse; Au-delà de l'emprise de bâtisse, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1,5 mètre de hauteur, contenus par des murs de soutènement dressés sur l'alignement et les limites parcellaires latérales;

§ 3. Sur une parcelle en déclivité parallèle, le relief du sol pourra être adapté jusqu'à une profondeur de 3 mètres au delà de l'emprise de bâtisse. Au-delà de l'emprise de bâtisse, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1,5 mètre de hauteur, contenus par des murs de soutènement; l'éventuel recul sera mis à niveau de la voirie au droit de l'entrée carrossable, le solde étant contenu par un mur de soutènement.

#### B 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN

---

##### DESTINATION

**Art 116** - Les bâtiments principaux en ordre mitoyen sont destinés aux fonctions telles que définies par l'Art 114 -

**Art 117** - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation multifamiliale, celui-ci sera limité à sept unités par parcelle telle que définie ci-dessous.

**Art 118** - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation mixte, le siège d'une d'activité économique sera établi au rez-de-chaussée et éventuellement à l'étage qui lui est contigu, sans pour autant dépasser une surface totale de planchers supérieure au tiers de l'ensemble de l'immeuble.

**Art 119** - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation économique ou de services exclusive, les locaux accessibles au public seront localisés par ordre de priorité au rez-de-chaussée et ensuite aux étages qui lui sont contiguës.

##### DIVISION PARCELLAIRE

**Art 120** - Lors d'une opération de division de lotissement ou de remembrement, la largeur des parcelles sera supérieure à 7 mètres tout en n'excédant pas 14 mètres. Les limites parcellaires seront tracées perpendiculairement à l'alignement sur une profondeur supérieure à trois mètres de l'emprise de bâtisse.

##### IMPLANTATION

**Art 121** - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal et l'amorce éventuelle d'un bâtiment secondaire à partir de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 122** - Le bâtiment principal présentera une implantation dont une partie ou la continuité de la façade sera érigée sur le front de bâtisse tel que fixé au plan de destination. De plus, il sera édifié jusqu'aux limites parcellaires latérales.

## GABARIT

**Art 123** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

### MORPHOLOGIE

**Art 124** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : soit compacte, soit en découpe, soit en pénétration se développant à l'arrière.

**Art 125** - Le bâtiment principal sera surmonté d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre 32° et 45°. Selon la situation parcellaire, le comble sera du type :

- § 1. en bâtière dont l'orientation du faite sera parallèle au front de bâtisse ou perpendiculaire à l'une des limites parcellaires latérales, lorsque qu'il s'agit d'une parcelle en rangée;
- § 2. à la Mansard, lorsque les bâtiments principaux des deux parcelles contiguës sont couverts par un comble de même type ;
- § 3. à demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière.

### PETITS OUVRAGES

**Art 126** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

**Art 127** - la volumétrie pourra être agrémentée :

- § 1. soit par une loggia à raison d'une unité au plus par bâtiment.
  - A. Elle sera limitée :
    - 1. en partie supérieure, par la rive d'égout,
    - 2. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
    - 3. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;
- § 2. soit par un balcon intégré inscrit dans la compacité du bâtiment pour autant que son développement soit inférieur au tiers de la largeur de l'élévation ou que la somme des largeurs de ceux-ci soit inférieure à la moitié de la largeur de l'élévation. Il sera limité :
  - A. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
  - B. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;
- § 3. soit par un oriel pour autant que son développement soit inférieur au tiers de la largeur de l'élévation ou que la somme des largeurs de ceux-ci soit inférieure à la moitié de l'élévation. En outre, il sera limité :
  - A. en partie supérieure, par le prolongement du pan de toiture,
  - B. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
  - C. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau,
  - D. En avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable;
- § 4. soit par un auvent pour autant qu'il souligne la fonction d'accueil et limité à la seule porte d'entrée principale. Il sera positionné dans l'axe de la baie qu'il surplombe. En outre, il sera limité:
  - A. en largeur, il n'excèdera pas une fois et demi la largeur de la baie qu'il surplombe,
  - B. en partie supérieure, à l'allège de la baie immédiatement supérieure,
  - C. en partie inférieure, à une hauteur supérieure à 3 mètres du niveau du sol fini pris dans l'axe médian de celui-ci,
  - D. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes ou de la projection du mur pignon,
  - E. En avancée, par un dépassant limité à 120 centimètres et en tous cas, en retrait de 30 centimètres de l'aplomb de la bande carrossable.

### COMPLEMENTS DE TOITURE

**Art 128** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

§ 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'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 en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières ;

§ 3. soit, plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, localisées dans le tiers inférieur du comble, réglées sur leur faite, présentant une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture, laquelle n'excèdera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée. En outre, leur nombre n'excèdera pas le nombre de baies du registre supérieur de la façade.

**Art 129** - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera compris entre 20 et 40 cm.

**Art 130** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 131** - Les locaux techniques nécessités par des raisons techniques impératives seront imperceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie du bâtiment, notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

**Art 132** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### BAIES ET OUVERTURES

**Art 133** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 134** - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1,5 pour les murs gouttereaux et 4 pour les murs-pignons.

**Art 135** - L'accès aux espaces ouverts intérieurs principalement destinés aux parkings arborés pourra être ménagé par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

### MATERIAUX DE PAREMENT

**Art 136** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

§ 1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

§ 2. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 137** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## B 6 : BATIMENTS SECONDAIRES

### DESTINATION

**Art 138** - Les bâtiments secondaires sont destinés à la prolongation des activités développées dans le corps principal.

### IMPLANTATION

**Art 139** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments secondaires.

**Art 140** - Le (ou) bâtiment(s) secondaire(s) doit être contigu au bâtiment principal.

### GABARIT

**Art 141** - Le bâtiment secondaire présentera un gabarit inférieur au bâtiment principal.

**Art 142** - Les bâtiments secondaires seront couverts selon leur situation vis-à-vis du bâtiment principal :

A. soit en appentis contre le mur gouttereau arrière du bâtiment principal, par un comble à un pan parallèle au comble du bâtiment principal et dont la rive de tête sera située sous la rive d'égout de ce dernier;

B. soit adossé contre le mur gouttereau arrière du bâtiment principal, par un comble à un pan ou en bâtière; la rive faîtière ne dépassant pas la rive d'égout de ce dernier.

## MATERIAUX

**Art 143** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé en ardoises de ton noir ou gris foncé, ou en tuiles de même teinte ou en zinc prépatiné avec :

- § 1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.
- § 2. - Soit en bois pour autant qu'il s'agisse d'un assemblage réalisé avec des éléments rabotés et que ce bâtiment soit situé à l'arrière du bâtiment principal.
- § 3. - soit et pour autant que les dispositions du Code Civil soient respectées, des éléments majoritairement vitrés.

**Art 144** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## BAIES ET OUVERTURES

**Art 145** - Le traitement des élévations et des prises de jours en toiture répondra aux mêmes dispositions que celles fixées pour le bâtiment principal qu'il complète.

## B 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES

### DESTINATION

**Art 146** - Les bâtiments complémentaires sont destinés au garage des véhicules, à l'entreposage des biens ou à un petit atelier en excluant le logement.

### IMPLANTATION

**Art 147** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires. Ceux-ci doivent être élevés tant sur le front de bâtisse que sur l'une des limites parcellaires latérales. L'éventuel dégagement latéral sera supérieur à un mètre. En outre, lorsqu'un bâtiment est déjà érigé sur une parcelle contiguë et dressé sur la limite mitoyenne, le nouveau bâtiment lui sera accolé.

### GABARIT

**Art 148** - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination. En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accôle à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera des pentes de toiture parallèles à celui-ci.

**Art 149** - Les bâtiments complémentaires seront couverts:

- A. soit par un comble à un pan dont la pente est comprise entre 32° et 45°;
- B. soit par un comble en bâtière dont la pente est comprise entre 32° et 45°.

## MATERIAUX

**Art 150** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture, soit en ardoises de ton noir ou gris foncé, soit en tuiles de même teinte, soit en zinc prépatiné, avec :

- § 1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
- § 2. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue;
- § 3. Soit en bois pour autant qu'il s'agisse d'un assemblage réalisé avec des éléments rabotés de même section posés verticalement ou horizontalement, traités avec une lasure;
- § 4. soit et pour autant que ces parois ne soient pas perceptibles du domaine public, des éléments majoritairement vitrés.

**Art 151** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

**Art 152** - En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accôle à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera les mêmes matériaux de parement que celui-ci. Cette disposition n'est toutefois pas rendue obligatoire, lorsque le premier bâtiment est réalisé majoritairement avec des éléments vitrés.

## BAIES ET OUVERTURES

**Art 153** - Les baies et ouvertures perceptibles du domaine public seront limitées et traitées dans une composition d'ensemble.

## **B 10 : COURS ET JARDINS**

**Art 154** - Les cours et jardins sont exclusivement dévolus aux activités de plein air et de jardinage. Accessoirement, les constructions telles définies à l'article 262 du C.W.A.T.U.P. y sont également admises.

**Art 155** - Les limites parcellaires seront clôturées :

§ 1. Soit par un mur d'enceinte réalisée avec les mêmes matériaux que le bâtiment et dont la hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 m;

§ 2. Soit avec une haie éventuellement supportée par une clôture constituée de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 2 m.

**Art 156** - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions.

**Art 157** - La zone de cours et jardins ne pourra être revêtue par un matériau de recouvrement de sol imperméable que dans une proportion inférieure à 50 % sans excéder 150 m<sup>2</sup>.

## **B 11 : PARKING ARBORE**

**Art 158** - Les parkings arborés sont dévolus au parcage des véhicules et espaces verts. Au besoin et afin d'optimiser l'aménagement global, les circulations internes et les connexions à la voie publique le parking arboré pourra être aménagé en co-propriété.

**Art 159** - Les connexions à la voie publique pourront être réservées par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

**Art 160** - Outre la haie limitrophe, il sera planté à raison d'un arbre à haute tige tous les quatre emplacements selon un tracé régulateur.

**Art 161** - Les emplacements de parcage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement.

**Art 162** - Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau présentant de bonnes caractéristiques d'absorption acoustique.

**Art 163** - En outre, 20 % au moins de la zone sera réservée à l'aménagement d'un espace vert de détente et dont la surface d'un seul tenant sera supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

**Art 164** - En outre, les aires de parcage peuvent être couvertes par une toiture plate-forme ou une toiture-terrasse aménagée en jardin suspendu avec une densité similaire d'un arbre pour quatre emplacements :

§ 1. Soit en sous-sol pour autant que la rampe d'accès ne prenne naissance qu'au delà du recul éventuel et dont la pente est limitée à 4 % dans les cinq premières mètres,

§ 2. Soit au niveau du rez-de-chaussée limité sous l'allège du premier étage des bâtiments qui leur seraient contigus.

## **B 12 : ESPACE TAMPON**

**Art 165** - L'espace tampon constitue un élément de séparation physique entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles.

**Art 166** - Celui-ci est réalisé en limite de propriété par un mur d'enceinte érigé avec les mêmes matériaux que le bâtiment et dont la hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 m. Ce mur sera bordé par une haie d'essence régionale.

## **SECTION 3. - ZONE DE SERVICES**

### **DESTINATION GENERALE**

**Art 167** - La zone de services est destinée à accueillir les bâtiments dont la fonction dominante vise les activités d'échange, administratives et la vente de biens tant au profit de la vie locale du centre-ville de Gembloux qu'à son hinterland, ainsi que toutes les fonctions connexes à ces activités. En outre et si la surveillance de l'exploitation l'exige, le logement de l'exploitant ou du gardien peut être intégré au sein du corps des bâtiments.

## DISPOSITIONS FORMELLES

### C 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION

**Art 168** - Selon les spécificités topographiques de la parcelle et des parcelles contiguës en vue de l'édification des bâtiments et l'aménagement de leurs abords :

§ 1. Sur une parcelle à niveau de voirie, le relief ne pourra pas être modifié;

§ 2. Sur une parcelle en déclivité perpendiculaire, le relief du sol pourra être adapté jusqu'à une profondeur de 8 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse; dans ce cas, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 2 mètres de hauteur, contenus par des murs de soutènement. En outre, toutes dispositions seront prises pour récupérer les eaux de ruissellement sur le fond.

§ 3. Sur une parcelle en déclivité parallèle, le relief du sol pourra être adapté jusqu'à une profondeur de 8 mètres au delà de l'emprise de bâtisse. Le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 2 mètres de hauteur. En outre, toutes dispositions seront prises pour récupérer les eaux de ruissellement sur le fond. L'éventuel recul sera mis à niveau de la voirie au droit de l'entrée carrossable, le solde étant contenu par un mur de soutènement.

### C 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX

#### DESTINATION

**Art 169** - Les bâtiments principaux sont destinés aux fonctions définies par l' Art 167 -

**Art 170** - Lors de la conception des bâtiments, les locaux destinés à l'accueil régulier du public seront localisés par ordre de priorité au rez-de-chaussée et ensuite à l'étage qui lui est contigu.

#### IMPLANTATION

**Art 171** - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal et l'amorce éventuelle des bâtiments complémentaires à partir de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 172** - Le bâtiment principal présentera une implantation dont une partie ou la continuité de la façade sera érigée sur le front de bâtisse tel que fixé au plan de destination.

#### GABARIT

**Art 173** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

#### MORPHOLOGIE

**Art 174** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, - soit en découpe, soit en pénétration.

**Art 175** - Le bâtiment principal sera surmonté d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre 32° et 45°. Selon la situation parcellaire, le comble sera du type :

§ 1. en bâtière dont l'orientation du faite sera parallèle au front de bâtisse, lorsque le bâtiment s'inscrit dans un tissu parcellaire en rangée;

§ 2. en bâtière ou en croupe et dont l'orientation du faite sera parallèle à la longueur du rectangle capable lorsque celui-ci ne constitue pas un bâtiment intégré en rangée, au besoin le comble peut être tronqué pour autant que le pan effectif soit supérieur à la moitié du pan capable;

§ 3. à demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public lorsque qu'il s'agit d'un bâtiment cornier, au besoin le comble peut être tronqué pour autant que le pan effectif soit supérieur à la moitié du pan capable.

#### PETITS OUVRAGES

**Art 176** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

#### COMPLEMENTS DE TOITURE

**Art 177** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

**§ 1.** Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'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 en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières ;

**§ 3.** soit, plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, localisées dans le tiers inférieur du comble, réglées sur leur faite, présentant une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture, laquelle n'excèdera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée. Leur nombre sera limité à la moitié du nombre des baies de référence.

**Art 178** - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera compris entre 20 et 40 cm. En outre, la toiture pourra constituer un auvent d'une largeur inférieure à 3 mètres.

**Art 179** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 180** - Les locaux techniques nécessités par des raisons techniques impératives seront imperceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie du bâtiment, notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

**Art 181** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### BAIES ET OUVERTURES

**Art 182** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 183** - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 3 pour les murs-pignons.

**Art 184** - L'accès aux espaces ouverts intérieurs principalement destinés aux parkings arborés pourra être ménagé par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

### MATERIAUX DE PAREMENT

**Art 185** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

**§ 1.** soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue,

**§ 2.** soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 186** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## C 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES

### DESTINATION

**Art 187** - Les bâtiments complémentaires sont destinés aux fonctions définies par l' Art 167 -

### IMPLANTATION

**Art 188** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires. Ceux-ci peuvent être accolés au bâtiment principal.

### GABARIT

**Art 189** - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination. En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accrole à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera des pentes de toiture parallèles à celui-ci.

**Art 190** - Les bâtiments complémentaires seront couverts:

**§ 1.** soit par un comble de même typologie que celui couvrant le bâtiment principal, éventuellement en pénétration avec celui-ci;

**§ 2.** soit par une toiture plate-forme.

## MATERIAUX

**Art 191** - Les matériaux de parement seront similaires à ceux du bâtiment principal. Toutefois, les matériaux de couverture des toitures plate-forme seront choisis en fonction des contraintes techniques complété par un jardin-terrasse ou pourront être verdurisées.

**Art 192** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## BAIES ET OUVERTURES

**Art 193** - Les baies et ouvertures seront traitées dans une composition d'ensemble en complément du bâtiment principal.

## C 11 : PARKING ARBORE

**Art 194** - Le parking arboré est dévolu au parage des véhicules, aux édicules de rangement de caddies et d'équipements techniques de viabilité (alimentation en eau, gaz, électricité, ...) ainsi que les éléments de structure végétale.

**Art 195** - Il sera bordé :

§ 1. sur l'alignement par des murets d'une hauteur comprise entre 0,6 et 1 mètre réalisés en matériaux similaires aux maçonneries de parement du bâtiment principal éventuellement rehaussés d'une grille ou d'un élément métallique structurant l'espace.

§ 2. le long des limites parcellaires latérales, par une haie composée de plusieurs essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres, au besoin, soutenue par un grillage métallique de teinte foncée.

**Art 196** - Lorsque le parking ou les aires de stockage sont localisées à l'arrière des bâtiments, les connexions à la voie publique pourront être aménagées par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

**Art 197** - La surface de la zone :

§ 1. sera verdurisée, selon un tracé régulateur, à raison d'un arbre à haute tige d'une essence régionale pour quatre emplacements.

§ 2. Les emplacements de parage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement.

§ 3. Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau continu.

§ 4. En outre, 10 % au moins de la zone sera réservée à l'aménagement d'un espace vert de détente et dont la surface d'un seul tenant sera supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

**Art 198** - Les aires de parage situées à l'arrière du bâtiment principal est destinées à l'organisation d'un parking communautaire dont la superficie est supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, pourront être couvertes par une toiture plate-forme ou une toiture-terrasse aménagée en jardin suspendu avec une densité similaire d'un arbre pour quatre emplacements. Ces aires pourront être aménagées :

§ 1. Soit en sous-sol pour autant que la rampe d'accès ne prenne naissance qu'au delà du recul éventuel et dont la pente est limitée à 4 % dans les cinq premières mètres,

§ 2. Soit au niveau du rez-de-chaussée limité sous l'allège du premier étage des bâtiments qui leur seraient contigus.

## C 12 : ESPACE TAMPON

**Art 199** - La zone tampon constitue un élément de séparation physique entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles.

**Art 200** - Cet espace tampon sera réalisé par un écran végétal constitué de plusieurs essences régionales assurant un écran visuel suffisamment dense. Cet écran sera exécuté sur l'ensemble de la zone qui lui est dévolue.

## C 13 : AIRE DE CIRCULATION ET DE STOCKAGE

**Art 201** - L'aire de circulation est dévolue aux manoeuvres des véhicules d'approvisionnement de l'entreprise ainsi qu'aux services de sécurité ainsi qu'à l'entreposage temporaire des marchandises. En outre, le tracé permettra l'accès des véhicules de sécurité.

**Art 202** - La surface sera réalisée :

§ 1. pour les bandes de roulement, avec un matériau continu.

§ 2. pour le revêtement de l'aire de stockage, en relation avec les matériaux ou matières que celui-ci doit accueillir et répondre aux normes environnementales en vigueur.

**Art 203** - Les aires de circulation et de stockage seront dissimulées de la vue depuis le domaine public et des propriétés voisines, au besoin par l'élévation d'un mur écran réalisé en mêmes matériaux que le bâtiment ou l'ensemble bâti, ou un écran végétal.

## **SECTION 4. - ZONE D'ACTIVITES DE PRODUCTION**

### **DESTINATION GENERALE**

**Art 204** - La zone d'activités de production est destinée à accueillir les bâtiments dont la fonction dominante vise les entreprises artisanales, PME et laboratoires de recherches, ateliers, ainsi que toutes les fonctions connexes à ces activités. En outre et si la surveillance de l'exploitation l'exige, le logement de l'exploitant ou du gardien peut être intégré au sein du corps des bâtiments.

**Art 205** - Toutefois, les activités développées doivent présenter un caractère compatible avec le voisinage immédiat (résidences et services). En conséquence et au regard de l'activité spécifique qui sera développée, les diverses mesures de sécurité et de protection de l'environnement seront prises pour éviter une gêne tant pour le voisinage immédiat qu'en retombées induites.

### **DISPOSITIONS FORMELLES**

#### **D1 : BATIMENTS PRINCIPAUX**

##### **DESTINATION**

**Art 206** - Les bâtiments principaux sont destinés aux fonctions définies par les Art 204 - Art 205 -

##### **IMPLANTATION**

**Art 207** - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal et l'amorce éventuelle des bâtiments complémentaires à partir de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 208** - Le bâtiment principal présentera une implantation dont une partie ou la continuité de la façade sera érigée sur le front de bâtisse tel que fixé au plan de destination, à raison de portions comprises entre 10 et 15 mètres.

##### **GABARIT**

**Art 209** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé sera compris des limites actuelles des bâtiments existants le long de la chaussée de Charleroi.

##### **MORPHOLOGIE**

**Art 210** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, - soit en découpe, soit en pénétration.

**Art 211** - Le bâtiment principal sera surmonté d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre 32° et 45°. Selon la situation parcellaire, le comble sera du type :

§ 1. en bâtière dont l'orientation du faite sera parallèle ou perpendiculaire au front de bâtisse, lorsque le bâtiment s'inscrit dans un tissu parcellaire en rangée;

§ 2. en bâtière ou en croupe et dont l'orientation du faite sera parallèle à la longueur du rectangle capable lorsque celui-ci ne constitue pas un bâtiment intégré en rangée, au besoin le comble peut être tronqué pour autant que le pan effectif soit supérieur à la moitié du pan capable;

§ 3. à demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière, au besoin le comble peut être tronqué pour autant que le pan effectif soit supérieur à la moitié du pan capable.

##### **PETITS OUVRAGES**

**Art 212** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

##### **COMPLEMENTS DE TOITURE**

**Art 213** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

**§ 1.** Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'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 en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières ;

**§ 3.** soit, plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, localisées dans le tiers inférieur du comble, réglées sur leur faite, présentant une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture, laquelle n'excèdera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée.

**Art 214** - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera compris entre 20 et 40 cm. En outre, la toiture pourra constituer un auvent d'une largeur inférieure à 3 mètres.

**Art 215** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 216** - Les locaux techniques nécessités par des raisons techniques impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie du bâtiment, notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

**Art 217** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### BAIES ET OUVERTURES

**Art 218** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 219** - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur :

**§ 1.** à 1 pour les murs gouttereaux et 3 pour les murs-pignons, s'il s'agit de bureaux, d'une vitrine d'exposition, de laboratoires ou du logement;

**§ 2.** à 2 pour les murs gouttereaux et 5 pour les murs-pignons.

### MATERIAUX DE PAREMENT

**Art 220** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

**§ 1.** soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**§ 2.** soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 221** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## D 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES DIVERS

### DESTINATION

**Art 222** - Les bâtiments complémentaires sont destinés aux fonctions définies par l' Art 204 - et l'Art 205 -

**Art 223** - Les équipements techniques sont les compléments usuels nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise.

### IMPLANTATION

**Art 224** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires et des équipements techniques divers. Ceux-ci peuvent être accolés au bâtiment principal ou en être dissociés.

### GABARIT

**Art 225** - Le gabarit de l'ensemble des bâtiments complémentaires s'inscrira dans une enveloppe capable constituée de plans présentant un angle de 45° considérés à partir d'une rive d'égout fixée à une hauteur de 6 mètres. Toutefois, la hauteur maximale est limitée à 25 mètres par rapport au niveau du sol existant.

**Art 226** - Les bâtiments complémentaires seront couverts:

**§ 1.** soit par un comble de même typologie que celui couvrant le bâtiment principal, éventuellement en pénétration avec celui-ci;

§ 2. soit par une toiture plate-formé.

## MATERIAUX

**Art 227** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

§ 1. pour les parties limitrophes de l'espace public et des parcelles destinées à la résidence :

- A. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.
- B. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue;

§ 2. pour les parties internes à l'emprise de bâtisse qui lui est dévolue :

- A. soit avec les mêmes éléments de parement que l'enveloppe extérieure;
- B. soit des panneaux préfabriqués, ou des profilés de teinte sombre en harmonie avec le bâtiment principal.

**Art 228** - Toutefois, les matériaux de couverture des toitures plate-forme seront choisis en fonction des contraintes techniques complété par un jardin-terrasse ou pourront être verdurisées.

**Art 229** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## BAIES ET OUVERTURES

**Art 230** - Les baies et ouvertures seront traitées dans une composition d'ensemble en complément du bâtiment principal en ce qui concerne les élévations perceptibles du domaine public. En outre, les baies des locaux accueillant une activité sonore supérieure aux normes acoustiques seront orientées vers l'intérieur de l'emprise de bâtisse qui lui est dévolue.

## D 8 : REcul

**Art 231** - Le recul est destiné au stationnement temporaire des véhicules de transport en vue du chargement et déchargement des marchandises. Il présentera une surface réservée à la végétation dans une proportion supérieure à 20 %.

## D 12 : ESPACE TAMPON

**Art 232** - L'espace tampon constitue un élément de séparation physique entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles.

**Art 233** - Celui-ci est réalisé par un écran végétal constitué de plusieurs essences régionales assurant un écran visuel suffisamment dense. Cet écran sera exécuté sur l'ensemble de la zone qui lui est dévolue.

## D 13 : AIRE DE CIRCULATION ET DE STOCKAGE

**Art 234** - L'aire de circulation est dévolue aux manoeuvres des véhicules d'approvisionnement de l'entreprise ainsi qu'aux services de sécurité ainsi qu'à l'entreposage temporaire des marchandises. Le tracé permettra l'accès des véhicules de sécurité.

**Art 235** - Les aires de stockage seront dissimulées de la vue depuis le domaine public et des propriétés voisines, au besoin par l'élévation d'un mur écran réalisé en mêmes matériaux que le bâtiment ou l'ensemble bâti, ou un écran végétal.

**Art 236** - Le revêtement sera réalisé :

§ 1. Pour les bandes de roulement, avec un matériau continu.

§ 2. pour l'aire de stockage, en relation avec les matériaux ou matières que celui-ci doit accueillir et répondre aux normes environnementales en vigueur.

## SECTION 5. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS

---

### DESTINATION GENERALE

---

**Art 237** - La zone d'équipements communautaires et de services publics est destinée aux actes et travaux à destination du public et de la vie locale, aux équipements communautaires et sociaux ainsi que les fonctions complémentaires qui leur sont strictement nécessaires; il s'agit en l'occurrence d'une école de niveau fondamental.

### DISPOSITIONS FORMELLES

#### F 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE CONTINU

---

##### DESTINATION

**Art 238** - Les bâtiments principaux sont destinés aux fonctions définies par l' Art 237 -

##### IMPLANTATION

**Art 239** - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal et l'amorce éventuelle d'un bâtiment complémentaire à partir de l'élévation arrière du bâtiment principal.

**Art 240** - Le bâtiment principal présentera une implantation dont une partie ou la continuité de la façade sera érigée sur le front de bâtisse tel que fixé au plan de destination.

##### GABARIT

**Art 241** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

##### MORPHOLOGIE

**Art 242** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, - soit en découpe , soit en pénétration.

**Art 243** - Le bâtiment principal sera surmonté d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre 32° et 45°. le comble sera du type en bâtière dont l'orientation du faite sera parallèle au front de bâtisse, lorsque le bâtiment s'inscrit dans un tissu parcellaire en rangée.

##### PETITS OUVRAGES

**Art 244** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

##### COMPLEMENTS DE TOITURE

**Art 245** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

§ 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'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 en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières ;

§ 3. soit, plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, localisées dans le tiers inférieur du comble, réglées sur leur faite, présentant une hauteur de jouée supérieure à la largeur de la devanture, laquelle n'excèdera pas la largeur de la baie ou le trumeau sur lequel elle est axée.

**Art 246** - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera compris entre 20 et 40 cm. En outre, la toiture pourra constituer un auvent d'une largeur inférieure à 3 mètres.

**Art 247** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 248** - Les locaux techniques nécessités par des raisons techniques impératives seront imperceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie du bâtiment, notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

**Art 249** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### BAIES ET OUVERTURES

**Art 250** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 251** - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 2.

**Art 252** - L'accès aux espaces ouverts intérieurs pourra être ménagé par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

### MATERIAUX DE PAREMENT

**Art 253** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

§ 1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

§ 2. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 254** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## F 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES

---

### DESTINATION

**Art 255** - Les bâtiments complémentaires sont destinés aux fonctions définies par l'Art 237 -

### IMPLANTATION

**Art 256** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires. Ceux-ci peuvent être accolés au bâtiment principal.

### GABARIT

**Art 257** - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

**Art 258** - Les bâtiments complémentaires seront couverts:

§ 1. soit par un comble de même typologie que celui couvrant le bâtiment principal, éventuellement en pénétration avec celui-ci;

§ 2. soit par une toiture à un pan.

**Art 259** - Ils pourront constituer un préau couvert ou être organisés en large galerie.

### MATERIAUX

**Art 260** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de ton noir ou gris foncé, réalisée, soit en ardoises, soit en tuiles, soit en zinc prépatiné, avec :

§ 1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

§ 2. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue;

§ 3. - Soit en bois pour autant qu'il s'agisse d'un assemblage réalisé avec des éléments rabotés de même section posés verticalement ou horizontalement, traités avec une lasure.

**Art 261** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

### BAIES ET OUVERTURES

**Art 262** - Les baies et ouvertures seront traitées dans une composition d'ensemble en complément du bâtiment principal.

## F 10 : COURS

**Art 263** - Les cours sont dévolues aux activités de plein air, aux prises de lumière pour les bâtiments les jouxtant et aux espaces verts dans une proportion supérieure à 10 %.

**Art 264** - Les cours seront agrémentées de quelques arbres à haute tige et d'éléments végétaux. Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions.

## SECTION 6. - PARC

### DESTINATION GENERALE

**Art 265** - 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. Il peut accueillir une unité de logement ou une fonction communautaire.

### DISPOSITIONS FORMELLES

#### H 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX ET SECONDAIRES

**Art 266** - Les bâtiments existants pourront être agrandis dans une proportion inférieure à 20 %, sans en augmenter la hauteur, ni défigurer la physionomie. L'agrandissement pourra être considéré par la transformation de la structure actuelle ou par l'adjonction d'un bâtiment secondaire. En outre, ces travaux seront envisagés dans le respect du caractère du bâtiment principal.

#### H 6 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES

**Art 267** - Un ou deux bâtiments complémentaires pourront être autorisés dans le parc dans une proportion au sol inférieure à 20 % de la surface au sol du bâtiment principal.

**Art 268** - L'implantation de ceux-ci sera dictée par le renforcement du caractère majestueux du parc:

§ 1. soit à proximité immédiate du bâtiment principal et dont le dégagement vis-à-vis de celui-ci est limité à 10 mètres, l'orientation du faite étant soit parallèle, soit perpendiculaire à celui-ci.

§ 2. soit sur l'alignement en constituant l'entrée du parc.

**Art 269** - Les matériaux seront similaires au bâtiment principal tel qu'il existe au moment de l'approbation du présent plan communal d'aménagement.

#### H 10 : PARC

**Art 270** - Le parc est composé principalement par les sujets végétaux qui en assurent la structure d'ensemble. Il peut également accueillir les cheminements nécessaires à la desserte du ou des bâtiment(s), au mobilier de jardin, ainsi qu'une ou plusieurs pièces d'eau dans une proportion inférieure à 30 % de la surface du parc.

**Art 271** - Les arbres existants seront, dans la mesure du possible, maintenus ou lorsque leur état sanitaire ne permet plus la conservation, seront abattus et replantés par un sujet d'essence régionale.

**Art 272** - Le parc pourra être bordé d'une haie et/ou ceinturé par un mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.6 et 1 mètre de hauteur, rehaussé d'une grille métallique.

**Art 273** - Les cheminements seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement tel que la dolomie et d'une teinte en harmonie avec les bâtiments existants.

**Art 274** - Au besoin, s'il s'avère que le parc soit destiné à une fonction communautaire, un équipement d'aire de détente pourrait être aménagé pour autant que :

§ 1. la superficie qui lui soit dévolue soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>. En outre, il sera cerné par une structure végétale plus affirmée.

## CHAPITRE III. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS

**Art 275** - Il est défendu d'exécuter des travaux qui maintiendraient ou augmenteraient un état existant en contradiction avec le présent plan, à l'exception des travaux d'entretien et sous réserve des dispositions reprises ci-après et en tous cas, limitées aux emprises de bâtisse fixées par le présent plan.

### SECTION 1. - TRANSFORMATIONS

**Art 276** - 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 le bâtiment ou l'ensemble bâti ne soit pas déclaré insalubre non améliorable, les travaux de transformation veilleront :

§ 1. soit, si celui-ci présente un caractère affirmé, à maintenir sa morphologie originelle, notamment en respectant la composition des élévations dans le rapport plein/vidé et en maintenant les baies existantes avant de procéder à une nouvelle distribution ou composition de façade;

§ 2. soit, si celui-ci ne présente aucun caractère affirmé, à respecter les dispositions fixées par la zone dans laquelle il est édifié ;

§ 3. soit, s'il est intégré à un ensemble architectural homogène et de caractéristiques plastiques affirmées, au regard de cet ensemble architectural.

**Art 277** - La transformation d'une élévation d'un bâtiment à destination commerciale sera limitée au seul rez-de-chaussée, par le maintien de la composition originelle générée par le rythme des descentes de charges et des trumeaux des étages.

### SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS

§ 1. Tout bâtiment ou ensemble bâti pourra être agrandi selon les dispositions fixées par le présent plan.

**Art 278** - Selon le caractère affirmé ou non, l'agrandissement d'un bâtiment ou de l'ensemble bâti sera réalisé :

§ 1. soit, par le maintien de l'esprit de sa morphologie originelle ;

§ 2. soit, par le respect des dispositions du présent plan ;

§ 3. soit, s'il est intégré à un ensemble architectural homogène et de caractéristiques plastiques affirmées, au regard de cet ensemble architectural.

### SECTION 3. - DEMOLITIONS

**Art 279** - La démolition d'un bâtiment sera envisagée lorsque :

§ 1. soit celui-ci est implanté en dehors de l'emprise de bâtisse prévue au plan de destination;

§ 2. soit 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;

§ 3. soit lorsque 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 édifié.

**Art 280** - Après démolition et en attente d'une nouvelle construction, la parcelle dégagée de construction sera aménagée selon les dispositions fixées ci-après, soit le recul, soit une cour, soit en jardins selon la situation de la partie dégagée dans la zone. L'Administration communale se réserve le droit de fixer les conditions complémentaires nécessaires relatives aux clôtures de la parcelle, aux emplacements de parcage et aux plantations selon les dispositions comprises dans les présentes prescriptions.

## **SECTION 4. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS IMMEUBLES**

---

### **« LA CITE DU COQUELET »**

---

**Art 281** - Les immeubles inscrits dans les limites du « lotissement du Coquelet » seront transformés ou agrandis dans l'esprit originel ayant présidé à l'élaboration de ce quartier. Les dispositions sont fixées au Ax2 : BATIMENTS EXISTANTS A PRESERVER, p. 5

### **« LE PERMIS DE LOTIR DIT S.A. GENERAL COTTAGE »**

---

**Art 282** - Lors d'une demande de modification ou de dérogation au permis de lotir, les immeubles à appartements compris dans l'opération d'ensemble dans le cadre de ce permis de lotir délivré à la S.A. Général Cottage, en date du 11 février 1969 par le Collège des Bourgmestre et Echevins ne pourront être agrandis ou transformés que selon les dispositions prévues dans les prescriptions du présent plan communal d'aménagement. Les dispositions sont fixées au AX : BATIMENTS EXISTANTS, p. 5

### **« IMMEUBLE ART DECO »**

---

**Art 283** - La façade de l'immeuble sis Chaussée de Charleroi N° 53 ne pourra être transformée que dans le respect de sa composition originelle spécifique de l'art Déco.

# TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC

## CHAPITRE I. - DESTINATION

**Art 284** - Le domaine public est destiné à la voirie carrossable, aux places publiques, aux cheminements « lents ». Elle accueille également les équipements communautaires et les infrastructures techniques générales.

## CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

### DP 1 : LES VOIES CARROSSABLES

#### DESTINATION

**Art 285** - La voirie est destinée aux différents modes de déplacement tels que le transport routier, la circulation cycliste et piétonne. Elle comprend également les emplacements d'arrêt pour les transports en commun et les emplacements de stationnement.

#### PROFIL

**Art 286** - Le profil de la voirie sera adapté au regard de sa destination déterminée par le plan communal de mobilité.

**Art 287** - La voirie de transit réservera une piste cyclable et des trottoirs en site propre et, selon les possibilités offertes par le profil en travers, une bande destinée au stationnement longitudinal.

**Art 288** - La voirie de collecte réservera les trottoirs en site propre et selon les possibilités offertes par le profil en travers, une bande destinée au stationnement longitudinal.

**Art 289** - La voirie de desserte est destinée à la vie locale. En conséquence, son usage est partagé par l'ensemble des usagers. Elle sera traitée, selon la spécificité des lieux et des activités la bordant, en traversée d'une zone commerciale ou d'activités par une "zone trente" selon les dispositions de l'arrêté royal du 17/09/88 ou en traversée d'un quartier résidentiel, en "zone résidentielle" selon les dispositions de l'arrêté royal du 26/06/78.

#### NATURE DES REVETEMENTS ET TRAITEMENT DES ABORDS

**Art 290** - La nature du revêtement sera adaptée à sa destination :

§ 1. Les bandes carrossables seront revêtues en matériaux imperméables différenciés selon la destination précise, notamment pour les arrêts de bus, les pistes cyclables, les changements de direction.

§ 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, ...).

**Art 291** - Lorsque le profil en travers le permet, la voie sera bordée par une plantation en alignement afin de constituer une avenue. Les arbres seront plantés à une distance inférieure à 20 mètres, soit dans l'axe de la bande de stationnement, soit dans l'espace réservé au trottoir pour autant que le passage utile soit toujours supérieure à 150 centimètres.

### DP 2 : LES VOIES LENTES

**Art 292** - Les voies lentes sont destinées à accueillir tous les usagers non motorisés.

**Art 293** - 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, ....

**Art 294** - Les équipements spécifiques à cet usage, tels que bancs, seront aménagés à proximité des équipements publics et des zones vertes.

**Art 295** - La végétation existante sera maintenue ou renforcée, tant dans un souci d'identification paysagère que de la préservation de ces qualités en relation avec le couloir écologique, notamment par la plantation de haies composées de plusieurs essences indigènes.

## DP 7 : SQUARE

---

**Art 296** - Le square est destiné à renforcer la qualité de vie des quartiers tout en réservant une proportion importante aux espaces verts ordonnés. Il peut également accueillir les équipements utiles à la vie communautaire tels que bancs et espaces de jeux pour les enfants.

**Art 297** - La surface réservée aux espaces de jeux pour enfants, bancs, mobilier public, sera supérieure au dixième de la surface de la place. Cet espace sera distinct et sécurisé de la voie carrossable. Au besoin, il pourra être clôturé et sécurisé.

## DP 8 : PARKING ARBORE

---

**Art 298** - Les parkings arborés sont dévolus au parcage des véhicules et espaces verts.

**Art 299** - La nature du revêtement sera adaptée à sa destination :

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

§ 2. Les aires de parcage seront revêtues d'un matériau perméable (dolomie, dalles béton-gazon) ou semi-perméable (pavés de béton, ...). Elles seront agrémentées de plantations basses et d'arbres à haute tige à raison d'un plant pour 4 emplacements de voitures et organisés selon une composition d'ensemble.

**Art 300** - En outre, 10 % au moins de la zone sera réservée à l'aménagement d'un espace vert de détente et dont la surface d'un seul tenant sera supérieure à 100 m<sup>2</sup>.

# **TITRE 4 - DISPOSITIONS TECHNIQUES**

## **SECTION 1. - LE RESEAU D'EGOUTTAGE**

**Art 301** - Le réseau d'évacuation des eaux pluviales sera obligatoirement assorti de dispositifs tels que bouches d'égouts ou avaloirs qui limiteront l'introduction de masses de sable, feuilles mortes ou autres dans ce réseau. Le grillage devra être suffisant pour arrêter les objets les plus volumineux avant la chambre de décantation et de désablage et le rejet dans les réseaux.

**Art 302** - La conception et le dimensionnement seront établis au regard du plan communal général d'égouttage et en relation directe avec l'organisme gestionnaire de ce réseau (INASEP).

**Art 303** - Les édicules nécessaires au contrôle, à l'entretien, au raccordement ... du réseau seront réalisés selon les dispositions fixées par la zone dans laquelle celui-ci doit être établi. Au besoin, ils seront intégrés sans une construction accueillant plusieurs infrastructures techniques.

## **SECTION 2. - LE RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ**

**Art 304** - Tout travail à proximité d'une conduite de transport de gaz sera soumise aux dispositions fixées par l'Arrêté Royal structurant la consultation et l'information avant l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de gaz (A.R. du 21 septembre 1988- Moniteur Belge du 8 octobre 1988).

**Art 305** - Toutes les canalisations seront enterrées.

**Art 306** - Les édicules nécessaires au contrôle, à l'entretien, au raccordement ... du réseau seront réalisés selon les dispositions fixées par la zone dans laquelle celui-ci doit être établi. Au besoin, ils seront intégrés sans une construction accueillant plusieurs infrastructures techniques.

## **SECTION 3. - LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU**

**Art 307** - Tout travail à proximité d'une conduite d'adduction d'eau ne pourra être entamé qu'après avoir averti l'organisme gestionnaire (S.W.D.E.).

**Art 308** - Toutes les canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre.

**Art 309** - Les édicules nécessaires au contrôle, à l'entretien, au raccordement ... du réseau seront réalisés selon les dispositions fixées par la zone dans laquelle celui-ci doit être établi. Au besoin, ils seront intégrés sans une construction accueillant plusieurs infrastructures techniques.

## **SECTION 4. - LES RESEAUX CABLES**

**Art 310** - Les lignes électriques à haute tension dont la tension est inférieure à 150 kV seront enterrées.

**Art 311** - Les nouvelles installations de transport d'énergie électrique, les liaisons d'éclairage public, la télédistribution et la téléphonie 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 et lors de la création de nouvelles voiries. Ces installations pourront être logées dans des caniveaux techniques.

**Art 312** - Les édicules nécessaires au contrôle, à l'entretien, au raccordement ... du réseau seront réalisés selon les dispositions fixées par la zone dans laquelle celui-ci doit être établi. Au besoin, ils seront intégrés sans une construction accueillant plusieurs infrastructures techniques.

## **SECTION 5. - L'ECLAIRAGE PUBLIC**

**Art 313** - 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 dans les zones habitées, ainsi que pour les carrefours et pour les traversées piétonnes qui devraient recevoir des luminaires spécifiques.

**Art 314** - Toutefois, les bâtiments publics à destination communautaire présentant une valeur symbolique et l'aménagement de leurs abords pourraient bénéficier d'un éclairage spécifique les mettant en valeur.

## **SECTION 6. - LA SIGNALISATION**

---

**Art 315** - La signalisation directionnelle verticale sera concentrée sur des poteaux ou des panneaux de support communs d'une hauteur maximale de 3 mètres. Les panneaux indicateurs des noms des rues seront apposés sur des constructions ou des poteaux. Les matériaux et le graphisme seront les mêmes pour l'ensemble du périmètre du plan communal d'aménagement. La signalisation pourra être accompagnée de marquages sur la chaussée, par l'utilisation de matériaux de couleur, ou incrustés dans le revêtement de la voirie, ou par appositions sur les murs, murets ou soutènements.

**Art 316** - Les poteaux, mâts, pylônes ne peuvent nuire à la visibilité par leur localisation. Ils ne pourront pas entraver la circulation piétonne. En tout état de cause, l'espace libre sur les trottoirs sera supérieur à un mètre vingt.

## **SECTION 7. - LES EDICULES**

---

**Art 317** - 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 mètre au moins sur les voies piétonnes.

**Art 318** - 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 des installations dans un même bâtiment.

## **SECTION 8. - LES PLANTATIONS**

---

**Art 319** - Les arbres seront choisis et taillés de manière telle à ce que leur couronne ne constitue pas une gêne pour la circulation. Ils seront plantés à une distance suffisante des constructions pour ne pas créer de gêne anormale pour les riverains. Ils ne pourront pas entraver la circulation piétonne.

**Art 320** - Les arbres seront de préférence des charmes, des tilleuls, des hêtres, des chênes, des alisiers, des robiniers, des érables ou toute autre essence régionale compatible avec l'environnement. De manière générale, le choix des essences sera fait parmi les espèces reprises dans l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publié par le Jardin botanique national de la Belgique en 1972.

**Art 321** - Les espaces publics résiduels seront affectés aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et pelouses. La détermination précise s'inspirera de la configuration du voisinage proche.

**Art 322** - Les sujets suivants feront l'objet de mesures de protection selon les dispositions des articles 266 à 270 du C.W.A.T.U.P.

# TITRE 5 - MESURES DIVERSES

## CHAPITRE I. - MESURES DE PROTECTION

### SECTION 1. - PERIMETRE SOUMIS A INFORMATION ARCHEOLOGIQUE

**Art 323** - Dans le périmètre soumis à information archéologique et lors de la demande de permis d'un d'un projet impliquant des travaux en sous-sol, l'administration prévient l'archéologue provincial qui émettra ses remarques dans un délai de quinze jours. Le service des fouilles pourra procéder à des sondages ou des fouilles systématiques avant la mise en chantier.

### SECTION 2. - PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU DIT DU « RABAUBY »

**Art 324** - Tout dossier de demande de permis d'urbanisme sera soumis pour avis à la S.W.D.E. (Société Wallonne de distribution d'eau). Cet organisme pourra imposer, complémentirement aux présentes dispositions, certaines conditions visant à la protection du captage d'eau.

## CHAPITRE II. - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE

**Art 325** - Les enseignes et dispositifs de publicité sont soumis à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins et seront conformes aux dispositions des articles 431 à 442 du code wallon complétées par celles-ci après :

**Art 326** - Les enseignes et les dispositifs de publicité sont interdits sur les murs publics, les arbres et poteaux ou clôtures temporaires, aux endroits réservés à l'affichage des avis officiels.

**Art 327** - Les enseignes et dispositifs de publicité pourvus d'une illumination ne pourront être confondus avec les feux de signalisation routière.

**Art 328** - Les enseignes et dispositifs de publicité présenteront une teinte s'accordant à la chromatique du support. Ils seront éventuellement illuminés par l'intermédiaire d'un éclairage indirect.

**Art 329** - L'enseigne disposée dans le plan d'une élévation est autorisée pour les immeubles situés sur le pourtour d'une place ou disposant d'un dégagement visuel de front pour l'élévation l'accueillant.

§ 1. Elle sera réalisée :

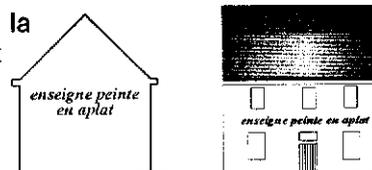
- A. soit par une peinture en aplat dans le plan du support.
- B. soit par un façonnage en décrochement du support par la découpe de chaque élément (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...).

§ 2. En pose dans le plan du mur gouttereau, elle s'inscrira dans un rectangle capable limité :

- A. en partie supérieure, sous le seuil des baies du premier étage;
- B. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée;
- C. en partie latérale, à une distance supérieure à 1/6<sup>me</sup> de la largeur du mur-pignon et ne dépassant pas la joue extérieure de la dernière baie.

§ 3. En pose dans le plan du mur pignon, elle s'inscrira dans un rectangle capable compris :

- A. en partie supérieure, par la rive d'égout;
- B. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée,



- C. limité aux 2/3 de la largeur du pignon considéré et à une distance supérieure à 1/6me de la largeur du mur-pignon.

**Art 330** - L'enseigne disposée perpendiculairement au plan d'une élévation est autorisée pour les immeubles situés dans l'enfilade d'une rue ou ne disposant pas d'un dégagement visuel latéral.

§ 1. Elle sera réalisée :

- A. Soit, par un façonnage en volume (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...) et soutenu par une potence;
- B. Soit, par une peinture sur un panneau support soutenu par une potence;
- C. Soit, par découpe de chaque élément (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...). Les éléments seront solidarités à un cadre ou à une potence.

§ 2. Elle s'inscrira dans un rectangle capable limité:

- A. à une distance supérieure à 30 centimètres de l'aplomb du bord de la voirie carrossable et dont le bras de levier est inférieur à 2 mètres;
- B. en partie supérieure, sous le seuil des baies du premier étage;
- C. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée et en tous cas, à une hauteur supérieure à 3 mètres de la voirie;

**Art 331** - Le dispositif de publicité n'est autorisé que dans le plan des pignons et des élévations aveugles.

§ 1. Il s'inscrira dans un rectangle capable compris :

- A. en partie supérieure, par la rive d'égout;
- B. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée,
- C. limité aux 2/3 de la largeur de l'élévation considérée et à une distance supérieure à 1/6me de l'arête verticale de cette élévation.

§ 2. Plusieurs dispositifs de publicité peuvent être regroupés pour autant qu'ils s'inscrivent ensemble dans un même rectangle capable et qu'ils présentent tous les mêmes dimensions.

