

VILLE DE GEMBLOUX

**ELABORATION DU PLAN COMMUNAL
D'AMENAGEMENT DEROGATOIRE DIT
« ORNEAU »**

VILLE DE GEMBOUX

ELABORATION DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DEROGATOIRE DIT « ORNEAU »

OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal en date du 30 juillet 2002

Par ordonnance

La Secrétaire
J. BALON

Le Bourgmestre
G. BOUFFIOUX

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à
l'examen du public du 26 août 2002 au 21 octobre 2002

Par le Collège

La Secrétaire
J. BALON

Le Bourgmestre
G. BOUFFIOUX

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en date du 13 novembre 2002

Par ordonnance

La Secrétaire
J. BALON

Le Bourgmestre
G. BOUFFIOUX

Etablies par

TOPOS – bureau d'études en urbanisme et aménagement du territoire
Représenté Pierre COX – architecte & urbaniste
Le 29 mai 2002

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
PRELIMINAIRES.....	4
QUELQUES ENJEUX.....	5
L'EVALUATION FONCTIONNELLE.....	5
LA PERCEPTION PAYSAGERE.....	5
LES OBJECTIFS DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT	6
UN PROGRAMME INDUIT OU LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE	
SUPERIEUR.....	6
LES APPORTS DU S.D.E.R.	6
LES EXTERNALITES	6
GEMBOUX : PÔLE CENTRE	6
RENFORCER 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
LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE	8
OPTION 2 : MAITRISE DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION RESIDENTE OU	
UN PROGRAMME "LOGEMENT"	8
OPTION 8 : OPTIMALISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS.....	9
TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF ENTRE LE S.D.E.R., le S.S.C. ET LE	
P.C.A.D.....	10
LES OPTIONS COMMUNALES.....	11
DISPOSITIONS FONCTIONNELLES	11
UN SYSTEME VIAIRE RENFORCE ET DIFFERENCIE	12
VOIRIES DE PREMIER ORDRE : LIAISON ET COLLECTE	12
VOIRIES DE SECOND ORDRE : COLLECTE ET DESSERTE	12
VOIRIES DE TROISIEME ORDRE : DESSERTE.....	12
UN RESEAU DE PARKING.....	12
CHEMINEMENTS PIETONS.....	13
VALORISATION PATRIMONIALE ET RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES.....	14
L'ABBAYE ET SON ENCEINTE	14
LE COURS DE L'ORNEAU.....	14
LE MAILLAGE ECOLOGIQUE.....	14
LA REPONSE AUX ATTENTES DE LA POPULATION.....	16
ANNEXES.....	17
Remarque n° 1	21
Remarque n° 2	22

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 dictée par le schéma de structure, notamment par une réflexion plus fine dressée à l'échelle des quartiers du centre-ville.

Quoique globalement inscrites dans la logique fonctionnelle du plan de secteur, il fut constaté que certaines situations nécessitaient une dérogation au document régional. Ces demandes de dérogations furent induites à la suite de la délivrance de permis de bâtir au cours de la période transitoire, soit entre la fin d'application du projet de plan de secteur et l'approbation définitive du de celui-ci.

Il s'agissait, en conséquence, de solliciter des autorités régionales, plusieurs demandes de dérogation avant la rédaction définitive du plan communal d'aménagement.

Il s'agissait principalement du changement de l'affectation de deux zones d'activité économique industrielle et d'une petite portion de zone de parc, toutes trois à réaffecter en zone d'habitat. Ces trois demandes étaient localisées le long de l'avenue de la Faculté d'Agronomie. L'intérêt de cette nouvelle affectation pour Gembloux-ville était motivé pour garantir une évolution favorable des activités mixtes et compatibles avec le tissu résidentiel.

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 « ORNEAU » et de solliciter la demande de dérogation au plan de secteur auprès du Gouvernement Wallon.

Cette demande de dérogation 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.

Aujourd'hui, l'autorisation de déroger au plan de secteur permet de considérer que les deux zones d'activité économique industrielle et une portion de la zone de parc sont réaffectées en zone d'habitat au sens de l'article 26 du C.W.A.T.U.P..

Le projet actuel est soumis à une deuxième enquête publique.

En effet, la première version fut confrontée à diverses remarques émises par la population.

Il résulte d'une large consultation spontanée organisée avec les forces vives des résidents de ce quartier, ainsi que de l'avis émis par la CCAT.

QUELQUES ENJEUX

L'EVALUATION FONCTIONNELLE

Il s'agit d'une zone mixte composée d'un tissu résidentiel et commercial et de sites d'activités industrielles désaffectées et de grandes plages non urbanisées.

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 entre la gare et le centre historique.

Toutefois, il existe un très large potentiel foncier à l'intérieur des îlots ou l'assainissement du site d'activité économique désaffecté PIERARD. Le développement de ces espaces ne peut être envisagé qu'à travers la réalisation de plusieurs voiries de desserte.

LA PERCEPTION PAYSAGERE

La lecture du paysage est très forte au départ de la vallée de l'Orneau. En effet, celle-ci contribue, de manière importante, à la force dégagée par le site de l'Abbaye protégé par les remparts. Le jeu de dominance est important et propice à un projet fort.

La vallée de l'Orneau est actuellement anéantie par sa couverture et l'obturation des points de contacts avec le réseau viaire (clôtures maçonnées le long de la rue du Moulin et passage infranchissable le long de la Faculté d'Agronomie).

La découverte et l'ouverture d'un réseau de sentiers permettraient une nouvelle perception du fond de vallée et une valorisation de celui-ci au profit de la structure urbaine.

LES OBJECTIFS DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT

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

LES APPORTS DU S.D.E.R.

LES EXTERNALITES

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

IMPACT POUR 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.

GEMBLOUX : PÔLE CENTRE

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

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

¹ S.D.E.R. p. 114

² S.D.E.R., p. 112

³ S.D.E.R. p. 112

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. Toutefois, il apparaît important de renforcer son image en valorisant et en densifiant le tissu urbain.

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 renforcer l'intégration de diverses fonctions urbaines dans le tissu bâti et permettant à toute personne son accessibilité. Il s'agit, notamment, du CPAS, du foyer culturel, de la poste tout en améliorant l'accessibilité tant pour les personnes à mobilité réduite qu'aux automobilistes par l'aménagement d'aires de parkings bien situées.

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. »⁴

« 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 passiviste. Le projet wallon de développement que constitue le S.D.E.R. propose au contraire d'aller de l'avant, d'accepter le changement et de s'y adapter tout en préservant les spécificités positives de la Wallonie. Ces principes doivent s'appliquer aussi en matière de révision des plans de secteur ».⁵

⁴ S.D.E.R. p. 124

⁵ S.D.E.R. p. 124

IMPACT POUR LE PCA

Le présent plan s'appuie sur les dérogations acquises par AM du 21 août 2000 visant à clarifier l'affectation de deux zones actuellement occupées par les établissements commerciaux ou mixtes, alors qu'ils sont inscrits en zone d'activité économique industrielle et d'une portion de zone de parc en zone d'habitat. En effet, il s'agit d'assurer une cohérence au niveau de la structure urbaine, notamment vis-à-vis de son développement futur en relation avec les fonctions propices.

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. »⁶

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

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

IMPACT POUR LE PCA

Le PCA vise à la fois, à réaffecter un ancien site industriel (PIERARD) en un programme de logements et à valoriser les centres d'ilots présentant de grandes surfaces non urbanisées.

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.

⁶ S.D.E.R. p. 125

⁷ S.D.E.R. p. 126

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 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 un plan de circulation 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 la vallée de l'Orneau pourraient être exploités. »

IMPACT POUR LE PCA

Il faut améliorer les déplacements « doux à destination des piétons et cyclistes » entre la gare et le centre historique ; certaines opportunités existent, il s'agit de les exploiter. Ainsi, le PCA inscrit la réalisation de cheminements pour usagers lents:

- le long de la vallée de l'Orneau entre les terrains de sports et la place de l'Orneau
- entre la rue du Moulin et la rue Hambursin par la traversée d'un parc
- le long des remparts

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.
<ul style="list-style-type: none"> • Les externalités : • Gembloux est situé dans l'aire métropolitaine de Bruxelles • 	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise de la croissance de la population résidente ou un programme « logement » 	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription de nouveaux logements : • effet gare
<ul style="list-style-type: none"> • Revoir certaines affectations du plan de secteur • Gérer le territoire avec parcimonie 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • Réaffectation de la zone d'activité économique industrielle vers une zone résidentielle plus propice à un centre-ville
<ul style="list-style-type: none"> • Gembloux, Pôle centre • Renforcer la centralité • Densifier l'urbanisation et promouvoir une densification équilibrée • Encourager la mixité raisonnée des activités 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'un quartier mixte logement pour les parties calmes – services, le long des axes de déplacement importants
<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • Mesures de composition urbanistique 	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'image urbaine. • Valorisation de la vallée de l'Orneau • Valorisation des remparts

LES OPTIONS COMMUNALES

Les options urbanistiques et planologiques communales initiales visaient à refaçonner l'image urbaine proche du centre-ville tout en organisant un très d'union entre le centre historique et le quartier de la gare.

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

- Gestion du programme de développement du CPAS
- Requalification du site PIERARD
- Amélioration des circulations entre la gare et le centre historique
- Densification de l'habitat
- Gestion des aires de parking
- Valorisation de la vallée de l'Orneau et du site de l'Abbaye
- Gestion juridique pour des situations engagées.

DISPOSITIONS FONCTIONNELLES

La répartition des fonctions est organisée au départ des éléments majeurs de la structure urbaine, en l'occurrence, le tracé de l'Orneau à l'origine du faciès en promontoire du site de l'Abbaye et l'avenue de la Faculté d'Agronomie résultant d'un tracé du XIXe S en relation avec le système viaire décrit ci-après.

Les zones dévolues aux activités de services seront localisées le long de l'avenue de la Faculté, trait d'union économique entre les deux pôles de la ville, ainsi qu'au départ de la rue du Moulin avec comme points d'attache, la façade sur la place de l'Orneau et le bureau de poste.

Les zones dévolues à la résidence, et donc nécessitant plus de calme ou de tranquillité, sont localisées au delà de ces deux axes d'activités notamment en composant les trop grands intérieurs d'îlots et en exploitant le cours de l'Orneau « redécouvert ».

A cet effet, plusieurs projets de voiries sont tracés de manière à valoriser un patrimoine foncier important inexploité par une situation en voie d'enclavement. Ainsi, le site PIERARD sera ouvert en le composant à partir du cours de l'Orneau, - soit sur la rive droite, la construction résidentielle et sur la rive gauche, au pied du site de l'Abbaye et dans sa partie la moins ensoleillée, un parking arboré. Ce parking ne sera accessible qu'au départ de l'avenue de la Faculté d'Agronomie.

Les fonctions communautaires confirment leur point d'ancrage actuel. Celles-ci sont réparties dans les limites du plan évitant en cela un effet de concentration et de mono fonctionnalisation.

Le CPAS accueillant une maison de repos, une résidence seniors ainsi qu'une crèche sont intégrés au tissu résidentiel. Toutefois, la parcelle bénéficie à la fois d'une position stratégique sur le plan visuel et paysager en vis-à-vis du site de l'Abbaye et en matière d'espaces verts charpentés par quelques beaux arbres qui seront maintenus et protégés. Le parc l'entourant jouera une fonction sociale en y accueillant notamment des aires de jeux pour les jeunes enfants et les personnes âgées.

Le foyer culturel situé le long de la rue du Moulin devrait bénéficier d'emplacements de parkings à aménager le long de la vallée de l'Orneau tant sur le site PIERARD qu'au pied de la butte du CPAS.

UN SYSTEME VIAIRE RENFORCE ET DIFFERENCIE

Le réseau viaire sera structuré en fonction de niveaux hiérarchiques s'inscrivant à la fois dans la logique du plan de circulation adopté par la Ville, de support au développement du tissu bâti selon une maille propice à une urbanisation de densité moyenne, ainsi qu'à la répartition des fonctions au regard de leurs besoins en mobilité.

VOIRIES DE PREMIER ORDRE : LIAISON ET COLLECTE

L'axe constitué par l'Avenue de la Faculté d'Agronomie complété par les rues du Moulin, de des Volontaires, du Coquelet et Victor Debecker forment l'élément structurant en matière de déplacement motorisé entre le centre historique, le quartier de la gare et les terrains de sports, soit les quartiers à forte densité de fonctions de services et communautaires.

En outre, l'avenue de la Faculté d'Agronomie est reconçue selon son concept initial «d'avenue». Celle-ci, outre la plantation d'arbres d'alignement, présentera un profil différencié selon les modes de déplacement des usagers : un ensemble carrossable composé de deux voies de circulation et une bande de stationnement bordé par les arbres en alignement, la rive aval (la plus urbanisée : commerces, logements, ...) dévolue sera strictement dévolue aux piétons, tandis que la rive amont (la moins urbanisée et la plus fonctionnelle) sera dévolue aux piétons et cyclistes.

VOIRIES DE SECOND ORDRE : COLLECTE ET DESSERTE

Le second niveau de voiries actuellement constitué par les rues Gustave Docq, Chapelle-Marion et Hambursin assure un niveau de desserte aux quartiers qui sont davantage dévolus à la résidence.

VOIRIES DE TROISIEME ORDRE : DESSERTE

Un troisième niveau est envisagé dans les limites du PCA en ayant pour objectif d'asseoir une nouvelle armature d'accueil pour le développement du tissu résidentiel dans des zones soit délaissées, soit en voie d'enclavement, tout en évitant la faculté d'une traversée complète des îlots.

Ces voies doivent prendre le caractère de zone dite « résidentielle » au regard des dispositions de l'arrêté royal du 26/06/78.

Une première voirie donnera accès au fond de vallée au débouché du pont de l'Orneau situé dans la rue du Moulin. Cette voirie comportera à la fois des emplacements de parking arboré et des petits squares, tout en donnant accès le long du cours de l'Orneau à un parking communal localisé derrière la poste.

Une seconde voirie reliera le pont de l'Orneau situé dans la rue du Moulin au site PIERARD. Cette voirie tracée sur la berge de l'Orneau desservira de futures résidences structurées en son extrémité par un petit square.

Une troisième voirie permettra au départ de l'Avenue de la Faculté de structurer un groupe d'immeubles sur la propriété de la Faculté d'Agronomie et donner accès à un parking communal à réaliser sur le site PIERARD.

UN RESEAU DE PARKING

Deux zones de parking sont conçues sur domaine public :

1. le site PIERARD accessible à partir de l'avenue de la Faculté d'Agronomie; celui-ci sera relié par un cheminement piétonnier à la Faculté et desservira le Foyer culturel (+/- 100 m) ainsi que le centre-ville (+/- 300 m) ;
2. le site CPAS/BELGOMALT situé à l'arrière du foyer culturel en fond de vallée, accessible à partir de la rue du Moulin; celui-ci est, pour les piétons, directement connecté avec le centre-ville (+/- 150 m) par le sentier n° 70 et éventuellement au

Foyer culturel pour autant qu'un accès à ce bâtiment et une passerelle jetée au dessus de l'Orneau puissent être réalisés.

Des parkings peuvent être organisés en site propre en sous-zones de cours pour les zones mixtes de résidences et services.

L'ensemble de ces parkings devra être abondamment arboré.

CHEMINEMENTS PIETONS

Un quatrième niveau de voiries est conçu dans les limites du PTA. Celui-ci est strictement dévolu aux usagers dits « lents », c'est-à-dire, piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite. Il sera néanmoins accessible aux services de sécurité et d'entretien. A cet effet, un dispositif de contrôle physique y sera placé.

La nature des revêtements et l'assise devront permettre de répondre à cette double attente.

Ce niveau allie à la fois, l'optimisation des longueurs de déplacements entre des points forts de la ville et des caractéristiques de valorisation urbanistique. Il prolongera au sein des îlots, le nouveau réseau de voiries de desserte.

LE CHEMIN DES REMPARTS

Un cheminement historique est conçu au pied des remparts lequel pourra donner accès au site de l'Abbaye à partir du pied du Beffroi, de la tour des Sarrasins et de l'ancien site PIERARD (parking).

LE COURS DE L'ORNEAU

Un cheminement « bleu » est conçu pour relier en site propre la place de l'Orneau aux terrains de sports. Celui-ci borde l'une ou l'autre rive de l'Orneau sur tout son parcours jusqu'aux terrains de sports. Il sera agrémenté de plantations propices des milieux aquatiques. L'exécution de ce cheminement nécessitera, toutefois, la réalisation d'un passage correct sous l'Avenue de la Faculté d'Agronomie et la ligne de chemin de fer en amont.



Figure 1 : exemple d'un cours d'eau en milieu bâti

LA TRAVERSEE DU PARC

Un cheminement « vert » est conçu pour relier en site propre la vallée de l'Orneau à la rue Hambursin. Celui-ci traversera le parc à aménager dans cette partie du plan. Plusieurs sentiers seront organisés de manière à bien interconnecter les différents points forts (Poste, CPAS, foyer culturel, square).



VALORISATION PATRIMONIALE ET RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES

L'ABBAYE ET SON ENCEINTE

L'abbaye et son enceinte constituent l'élément majeur d'intérêt historique et présentent un atout considérable sur la lecture de la composition urbaine. Quoique en dehors du périmètre étudié, le site est valorisé ou protégé par diverses actions prévues par le PCA :

- L'assainissement du site PIERARD et le dégagement du socle de celui-ci ;
- L'organisation d'un cheminement ;
- La préservation du point de vue sur le promontoire par une zone non aedificandi générée par la clarification du statut du parc du CPAS ;
- La préservation du pied des remparts dans sa partie Nord en zone non aedificandi ;
- Le maintien de bâtiments de gabarit limité à la structure actuelle.

LE COURS DE L'ORNEAU

Le cours de l'Orneau qui, par son élément mouvant, constitue un atout important pour une entité urbaine, sera valorisé sur la quasi totalité de son cours :

Le cours amont (hors les murs jusqu'à hauteur du futur parking à aménager sur le site PIERARD) sera retraits en ruisseau spontané en donnant un accent naturel à la vallée. Il s'agit également de réaliser l'aménagement d'un passage piéton vers les terrains de sports qui en outre pourra assurer une connexion au futur RAVeL.

Dans la traversée du site PIERARD, il sera découvert et aménagé en quai arboré.

Son cours aval rouvert à partir de la rue du Moulin sera valorisé en promenade verte et bleue en site urbain, sa localisation servira de drain au départ des parkings aménagés à cet endroit tant vers le centre-ville que vers le foyer culturel.

Au besoin et sur la base d'une étude hydrologique, afin d'affirmer la présence de l'eau dans l'agglomération, le cours pourrait être élevé, par un jeu de petits barrages.

LE MAILLAGE ECOLOGIQUE

UNE STRUCTURE DE PARCS

La situation de droit définie par le plan de secteur avait identifié le parc DEBOUCHE comme tel. Néanmoins, la position interstitielle du quartier entre le centre-ville et la gare a permis de maintenir de larges espaces verts et quelques beaux arbres. Ainsi, le plan prévoit de réserver plusieurs nouvelles zones de parcs offrant un caractère « vert » dans la structure urbaine, soit :

- Les abords des bâtiments du CPAS et la protection des sujets les plus remarquables ;
- Le pourtour de la maison PIERARD à l'angle formé par les rues des Volontaires, du Moulin et du Coquelet.
- Les abords des bâtiments gérés par la Faculté d'Agronomie et du centre de recherches en agronomie le long de la rue du Moulin et le long de l'Avenue de la Faculté d'Agronomie.

RECONCILIER L'AUTOMOBILE ET LES ESPACES VERTS

Le domaine public et les emplacements de parcage devront supporter une structure végétale dense, soit :

- Par la réalisation de squares alliant espaces verts et espaces de détente dans les zones dites « résidentielles »
- Par la plantation d'un arbre haute tige d'essence régionale tous les quatre emplacements de véhicules.

DU MILIEU NATUREL AU MILIEU URBANISE

Le cours de l'Orneau agira comme fil conducteur entre le monde rural et la ville par l'aménagement d'une coulée verte depuis le talus du chemin de vert vers le centre historique.

DES ESPACES VERTS ORGANISES

La population gembloutoise est en attente forte d'espaces publics de rencontre présentant un caractère végétal affirmé. Il s'agit de rencontrer les préoccupations des différentes tranches d'âge, les jeunes enfants et les familles, les personnes âgées, .. Outre, le parc dit du « CPAS », deux squares sont prévus en articulation des nouveaux micro quartiers prévus sur le site PIERARD et à l'arrière du foyer culturel.

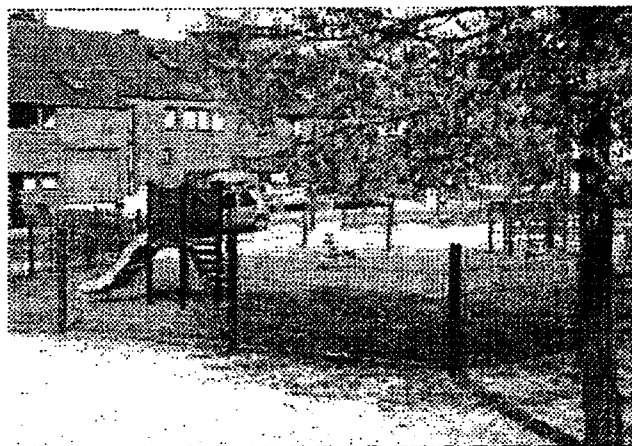


Figure 2 : exemple d'aménagement d'un square

QUELQUES RECOMMANDATIONS COMPLEMENTAIRES SUR L'EVOLUTION DES STRUCTURES BATIES

Les caractéristiques intrinsèques de ce site forgé par la présence de l'abbaye en position dominante sur le promontoire rocheux incitent à gérer la croissance du tissu bâti avec modestie. En l'occurrence, les bâtiments nouveaux n'excéderont pas le gabarit de la structure actuelle et l'implantation de ceux-ci s'appuiera sur le tracé spontané des voiries.

Enfin quelques recommandations doivent être émises pour d'éventuelles transformations de bâtiments qui, aujourd'hui, apparaissent en rupture par rapport au tissu bâti. Ainsi, les transformations du complexe commercial CHAMPION devraient s'inscrire davantage dans la structure urbaine, notamment par le développement en hauteur avec la réalisation de toitures à versants pour les parties visibles du domaine public. En ce qui concerne les complexes VIVALDI et du CPAS, les transformations devraient viser à une recomposition des façades, voire de la toiture pour le premier et orienter le choix de matériaux de teinte moins claire.

LA REPONSE AUX ATTENTES DE LA POPULATION

Le présent projet fait l'objet d'une seconde version. En effet, la version n°1 fut présentée à l'enquête publique au cours de l'année 2000 et avait suscité diverses remarques émanant de deux groupements de quartiers, du CPAS et de particuliers.

La synthèse de ces différentes remarques est consignée ci-après (voir SYNTHÈSE DES REMARQUES EMISES LORS DE LA PREMIÈRE ENQUÊTE PUBLIQUE, p 21).

Ces remarques ont été examinées tant par la CCAT que les autorités communales.

Plusieurs rencontres ont eu lieu avec les différents personnes-ressources et le projet tel qu'arrêté à ce jour répond aux attentes fondamentales des différents intervenants.

Les éléments principaux ayant subi une modification sont les suivants :

- Abandon d'une voie carrossable traversante entre la rue du Moulin et la rue Hambursin par un cheminement doux accompagné d'un allègement de la densité d'urbanisation au profit du parc et de l'aménagement d'un square en fond de vallée de l'Orneau ;
- Maintien de la situation présente en voie piétonne du débouché de la rue Chapelle-Marion et la rue Damseaux ;
- Restructuration de l'espace « site PIERARD », jusqu'à l'Avenue de la Faculté d'Agronomie ;
- Affinement du parcours « bleu » le long de l'Orneau, selon les caractéristiques locales
- Clarification de la hiérarchie des voiries et de la problématique de la mobilité.

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION	5
TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS	6
CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'EDIFICATION DES BATIMENTS	6
CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE	7
SECTION 1. - ZONE RESIDENTIELLE	7
DESTINATION GENERALE	7
DISPOSITIONS FORMELLES	7
A0 : PREPARATION D'IMPLANTATION	7
A 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN	7
A 2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU	10
A 4 : BATIMENTS EN ORDRE OUVERT	12
A 5 : BATIMENTS EN ORDRE ISOLE	14
A 6 : BATIMENTS SECONDAIRES	16
A 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	17
A 8 : AVANT-COURS MINERALES ET VEGETALES	18
A 10 : JARDINS	18
A 11 : PARKING ARBORE	18
A 14 : PARC	19
A 15 : CHEMINS	19
SECTION 2. - ZONE MIXTE DE RESIDENCE ET DE SERVICES DE PROXIMITE	19
DESTINATION GENERALE	19
DISPOSITIONS FORMELLES	19
B 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION	19
B 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN	20
B 2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU	22
b 6 : BATIMENTS SECONDAIRES	24
B 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	25
B 8 : AVANT-COURS MINERALES ET VEGETALES	26
B 9 : COURS	26
B 10 : JARDINS	26
B 11 : PARKING ARBORE	26
SECTION 3. - ZONE DE SERVICES	27
DESTINATION GENERALE	27
DISPOSITIONS FORMELLES	27
C 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION	27
C 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN	27
C 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	29
C 11 : PARKING ARBORE	29
SECTION 4. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS	30
DESTINATION GENERALE	30
DISPOSITIONS FORMELLES	30
F 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION	30
F 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN	31
F 2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU	32
F 5 : BATIMENTS EN ORDRE ISOLE	33
F 6 : BATIMENTS SECONDAIRES	34
F 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	35
F 8 : AVANT-COURS MINERALES ET VEGETALES	35
F 14 : PARC	36
CHAPITRE III. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS	37
SECTION 1. - TRANSFORMATIONS	37
SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS	37
SECTION 3. - DEMOLITIONS	37
TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC	38
CHAPITRE I. - DESTINATION	38
CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS par ZONE	38
DP 1 : VOIES CARROSSABLES PRINCIPALES	38

DP 2 : VOIES CARROSSABLES SECONDAIRES	38
DP 3 : VOIES RESIDENTIELLES	38
DP 4 : SENTIERS ET ESPACES PIETONNIERS	38
DP 7 : SQUARE	39
DP 8 : PARKING ARBORE	39
DP 10 : ESPACE VERT	39
DP 12 : RIVIERE	39
DP 13 : PASSAGES SECURISES	39
TITRE 4 - DISPOSITIONS TECHNIQUES	40
SECTION 1. - RESEAU D'EGOUTTAGE	40
SECTION 2. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU	40
SECTION 3. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ	40
SECTION 4. - RESEAUX CABLES	40
SECTION 5. - RESEAUX DIVERS	40
SECTION 6. - ECLAIRAGE PUBLIC	41
SECTION 7. - EDICULES	41
SECTION 8. - SIGNALISATION	41
SECTION 9. - PLANTATIONS	41
TITRE 5 - MESURES DIVERSES	42
CHAPITRE I. - MESURES DE PROTECTION	42
SECTION 1. - PERIMETRE SOUMIS A INFORMATION ARCHEOLOGIQUE	42
SECTION 2. - ARBRES PROTEGES	42
CHAPITRE II. - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE	42
SECTION 1. - LES ENSEIGNES	42
SECTION 2. - LES DISPOSITIFS DE PUBLICITE	43

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 - En outre, 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 incorporées au domaine public dans le présent plan communal d'aménagement 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. »¹

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 tel que précisé par 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 nve d'égout 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.

¹ Article 64 du C.W.A.T.U.P.

CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

SECTION 1. - ZONE RESIDENTIELLE

DESTINATION GENERALE

Art 8 - La zone résidentielle est destinée aux actes et travaux 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 professions libérales, les établissements de soins à la personne, 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 :

§ 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; dans ce cas, 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. 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 constituées par l'espace tampon; 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 ou multifamilial et aux activités de résidence. Accessoirement, des fonctions connexes à la vie du quartier sont autorisées telles les professions libérales, les établissements de soins à la personne,.

Art 11 - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation multifamiliale, celui-ci sera limité à sept 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 et à l'étage immédiatement contigu si cela s'avère nécessaire pour autant que les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite soient remplies au regard des articles 414 et suivants du CWATUP.

DIVISION PARCELLAIRE

Art 12 - 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 13 - 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 14 - 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 15 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

MORPHOLOGIE

Art 16 - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, - soit en découpe, soit en pénétration se développant à l'arrière.

Art 17 - 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 comière.

PETITS OUVRAGES

Art 18 - Hormis dans les limites du périmètre du centre ancien protégé, c'est-à-dire, sur les rives de place de l'Orneau, rue Notre-Dame et rue du Moulin dans sa portion comprise entre la place de l'Orneau et l'Orneau :

- § 1. le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation ;
- § 2. la volumétrie pourra être agrémentée :
 - A. soit par un 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 :
 - 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;
 - B. 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 :
 - 1. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
 - 2. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;
 - C. 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 :
 - 1. en partie supérieure, par le prolongement du pan de toiture,
 - 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,
 - 4. 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;

- D. 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:
1. en partie supérieure, à l'allège de la baie immédiatement supérieure,
 2. en largeur, il n'excèdera pas une fois et demi la largeur de la baie qu'il surplombe,
 3. en partie inférieure, à une hauteur supérieure à 3 mètres du niveau du sol fini pris dans l'axe médian de celui-ci,
 4. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites moyennes ou de la projection du mur pignon,
 5. 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;
- § 2. Soit, par une lucarne 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 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 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 de la faite de toiture.

Art 22 - 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 23 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 24 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 25 - 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 26 - 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 27 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé 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, hormis dans les limites du périmètre du centre ancien protégé, c'est-à-dire, sur les rives de place de l'Orneau, rue Notre-Dame et rue du Moulin dans sa portion comprise entre la place de l'Orneau et l'Orneau,

Art 28 - 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

DESTINATION

Art 29 - Les bâtiments principaux en ordre discontinu sont destinés au logement familial ou multifamilial et aux activités de résidence.

Art 30 - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation multifamiliale, celui-ci sera limité à cinq 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 31 - Lors d'une opération de division de lotissement ou de remembrement, la largeur des parcelles sera supérieure à 11 mètres tout en n'excédant pas 16 mètres. Les limites parcellaires seront tracées perpendiculairement à l'alignement sur une profondeur supérieure à trois mètres de l'emprise de bâtisse.

IMPLANTATION

Art 32 - 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 33 - 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; 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 12 mètres ou supérieure.

GABARIT

Art 34 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

MORPHOLOGIE

Art 35 - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, soit en découpe, - soit en pénétration dont l'avancée présente une largeur limitée aux $2/5^e$ du développement de la façade et une profondeur inférieure à sa largeur.

Art 36 - 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 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 37 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

Art 38 - 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 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 39 - 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. Soit, par une lucarne 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 40 - 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 41 - Les cheminées seront localisées à proximité de la faîte de toiture.

Art 42 - 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 43 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 44 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 45 - 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 46 - 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 47 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

Art 48 - 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 49 - Lors d'une opération immobilière visant à la construction d'un ensemble de constructions groupées :

Art 50 - L'expression des façades traduira le rythme parcellaire tel défini ci avant (voir Art 54 -)

Art 51 - il sera prévu au moins un emplacement et demi par unité de logement. Ces emplacements seront réalisés ensemble en limitant les accès et le débouché sur le domaine public. Au besoin, ils peuvent être réalisés en sous-sol tant sous les bâtiments que les zones non constructibles. 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 4 : BATIMENTS EN ORDRE OUVERT

DESTINATION

Art 52 - Les bâtiments principaux en ordre ouvert sont destinés au logement familial ou multifamilial et aux activités de résidence.

Art 53 - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation multifamiliale, celui-ci sera limité à trois 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 54 - Lors d'une opération de division de lotissement ou de remembrement, la largeur des parcelles sera supérieure à 16 mètres tout en n'excédant pas 24 mètres. Les limites parcellaires seront tracées perpendiculairement à l'alignement sur une profondeur supérieure à trois mètres de l'emprise de bâtisse.

IMPLANTATION

Art 55 - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal ou d'un ensemble bâti.

Art 56 - 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 en autorisant un bâtiment édifié sur l'une des limites parcellaires latérales; le dégagement latéral sera compris entre 2 et 3 mètres ou supérieur à 4 mètres selon que la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 18 mètres ou supérieure.

GABARIT

Art 57 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan.

MORPHOLOGIE

Art 58 - 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^e du développement de la façade et une profondeur inférieure à sa largeur.

Art 59 - 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 demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public, lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière.

PETITS OUVRAGES

Art 60 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres du nu de l'élévation.

Art 61 - 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 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.

?

Art 62 - 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;
- § 2. soit, par une lucarne 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 trumeaux, soit sur les baies. 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 63 - 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 64 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 65 - 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 66 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 67 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 68 - 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 69 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé, ou en tuiles de même teinte 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 70 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

A 5 : BATIMENTS EN ORDRE ISOLE

DESTINATION

Art 71 - 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 72 - 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 73 - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal ou d'un ensemble bâti.

Art 74 - 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 75 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

MORPHOLOGIE

Art 76 - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit en découpe, - soit en pénétration.

Art 77 - 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 faîte 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 78 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres du nu de l'élévation.

Art 79 - 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 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 80 - 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. Soit, par une lucarne 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 trumeaux, soit sur les baies. 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 81 - 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 82 - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

Art 83 - 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 84 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 85 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 86 - Le rapport plein/vide des élévations prescriptibles du domaine public sera supérieur à 2 pour les murs gouttereaux et 5 pour les murs-pignons.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 87 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé, ou en tuiles de même teinte 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 88 - 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 89 - 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

Art 90 - Lorsque le bâtiment secondaire est destiné au garage de véhicules, il doit être ménagé un d'un accès direct avec le domaine public. En outre, la façade du bâtiment secondaire ne pourra pas être érigée au-delà du plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

IMPLANTATION

Art 91 - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments secondaires.

Art 92 - Le (ou) bâtiments secondaire(s) doi(en)t être contigu(s) au bâtiment principal.

GABARIT

Art 93 - Le bâtiment secondaire présentera un gabarit inférieur au bâtiment principal.

Art 94 - Les bâtiments secondaires éventuels seront couverts selon leur situation vis-à-vis du bâtiment principal :

- A. soit adossé contre le mur gouttereau du bâtiment principal, 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 (voir fig. 1);
- B. soit en appentis contre le mur gouttereau au 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 (voir fig 2);
- C. soit lors d'une implantation du bâtiment principal en ordre discontinu ou ouvert, en appentis contre le mur-pignon du bâtiment principal, 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 (voir fig 3);
- D. soit lors d'une implantation du bâtiment principal en ordre discontinu ou ouvert, adossé contre le mur-pignon du bâtiment principal, 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 (voir fig 4).

MATERIAUX

Art 95 - 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 96 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

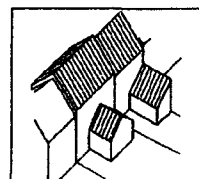


Fig. 1 : bâtiment secondaire adossé au mur gouttereau

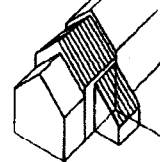


Fig. 2 : bâtiment secondaire en appentis au mur gouttereau

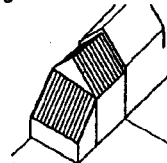


Fig. 3 : bâtiment secondaire en appentis au mur-pignon

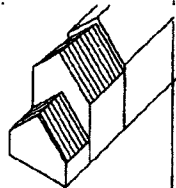


Fig. 4 : bâtiment secondaire adossé au mur pignon

BAIES ET OUVERTURES

Art 97 - Le traitement des élévations et prises de jours en toiture répondront aux mêmes dispositions que celles fixées pour le bâtiment principal qu'il complète.

A 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES

DESTINATION

Art 98 - 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. Lorsqu'il ce bâtiment est destiné à un garage de véhicules, celui-ci doit bénéficier d'un accès direct avec le domaine public ou disposer d'un passage prévu au présent plan communal d'aménagement par le biais d'un chemin ou passage sous porche.

IMPLANTATION

Art 99 - 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.

GABARIT

Art 100 - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination et limité à un seul niveau. En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accole à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera des pentes de toiture parallèles à celui-ci.

Art 101 - Les bâtiments complémentaires seront couverts:

- A. soit par un comble à un pan dont le faîte est parallèle au front de bâtisse et le pan verse vers le domaine public présentant une pente comprise entre 32° et 45°;
- B. soit, par un comble en bâtière dont le faîte est parallèle au front de bâtisse présentant une pente comprise entre 32° et 45°
- C. soit et hormis dans les limites du périmètre du centre ancien protégé, c'est-à-dire, sur les rives de place de l'Orneau, rue Notre-Dame et rue du Moulin dans sa portion comprise entre la place de l'Orneau et l'Orneau, lorsque celui-ci est cerné par des murs de clôture, par une toiture plate-forme ou une toiture-terrasse pour autant que les dispositions du Code Civil en matière de vues soient respectées.

MATERIAUX

Art 102 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 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 103 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

Art 104 - En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accole 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 principalement avec des éléments vitrés.

BAIES ET OUVERTURES

Art 105 - Les baies et ouvertures perceptibles du domaine public seront limitées et traitées dans une composition d'ensemble.

A 8 : AVANT-COURS MINERALES ET VEGETALES

- Art 106** - L'avant-cour est destinée à l'accès aux bâtiments et à accueillir des jardinets et les emplacements de parcage non couverts pour les véhicules limités au 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 107** - Les avant-cours minérales préserveront au moins 10 % de la surface aux éléments végétaux. Les emplacements de parcage seront dressés au niveau de la voirie.
- Art 108** - Outre, les plantations, les avant-cours végétales permettront le stationnement de véhicules à raison d'une demi-unité par logement prévus dans l'immeuble et/ou une unité par siège d'activité organisée dans l'immeuble. Les avant-cours seront bordées 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.
- Art 109** - L'avant-cours et les dégagements latéraux complétant l'implantation des bâtiments en ordre ouvert seront traités selon les dispositions fixées ci-avant (Art 113 -) ou par une structure végétale.

A 10 : JARDINS

- Art 110** - 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 111** - 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 112** - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions.
- Art 113** - 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 114** - Les parkings arborés sont dévolus au parcage des véhicules et espaces verts. Au besoin et afin d'optimiser l'aménagement global, les circulations internes et les connexions à la voie publique, celui-ci le pourra être aménagé et géré en co-propriété.
- Art 115** - Les connexions à la voie publique pourront être réservées par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.
- Art 116** - Les emplacements de parcage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement.
- Art 117** - Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau présentant de bonnes caractéristiques d'absorption acoustique.
- Art 118** - Le parking sera planté à raison d'un arbre à haute tige tous les quatre emplacements selon un tracé régulateur.
- Art 119** - Vis-à-vis des propriétés riveraines et pour autant qu'elle ne jouxte pas une zone de même destination, le parking sera bordé par un mur d'enceinte réalisé avec les mêmes matériaux que le bâtiment et dont la hauteur sera comprise entre 1,8 et 2 m. En outre, cette enceinte sera doublée par une haie constituée d'essences régionales et présentant une largeur supérieure à un mètre.
- Art 120** - 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 m².

A 14 : PARC

DESTINATION GENERALE

Art 121 - 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.

DISPOSITIONS FORMELLES

Art 122 - 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) ainsi que des pièces d'eau.

Art 123 - Les arbres existants seront, dans la mesure du possible, maintenus ou lorsque leur état sanitaire ne permet plus la conservation, abattus et replantés par un sujet d'essence régionale.

Art 124 - Le parc pourra être bordé d'une haie et/ou ceinturé par un mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0,6 et 2,2 mètres de hauteur, rehaussé d'une grille métallique sans excéder la hauteur préconisée.

Art 125 - 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.

A 15 : CHEMINS

Art 126 - Les chemins constituent les aires de manœuvre destinées à accueillir la circulation automobile à destination du parcage sur le domaine privé individuel ou géré en co-propriété ou sous la forme de servitude.

§ 1. La configuration générale du chemin sera conforme aux dispositions de la "zone résidentielle" fixées par l'arrêté royal du 26/06/78.

Art 127 - Le profil et la nature des revêtements de sol seront étudiés de manière telle à réduire le bruit engendré par les déplacements motorisés, soit en revêtement solide, soit un matériau perméable de fine granulométrie.

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

DESTINATION GENERALE

Art 128 - La zone mixte de résidence et de services de proximité est destinée aux actes et travaux la fonction vise à la fois la résidence des ménages et les activités qui lui sont directement liées ainsi que les fonctions connexes à la vie du centre-ville de Gembloux telles, les professions libérales les établissements de soins à la personne, l'HORECA, les bureaux inférieurs à 650 m² de planchers pour une même entité, les établissements commerciaux de détail inférieurs à 400 m² pour une même entité.

DISPOSITIONS FORMELLES

B 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION

Art 129 - 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; dans ce cas, 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. 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 constituées par l'espace tampon; 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 130 - Les bâtiments principaux en ordre mitoyen sont destinés aux fonctions définies par l' Art 128 -

Art 131 - 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 132 - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation mixte, le siège d'activité 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. Les locaux accessibles au public seront établis au rez-de-chaussée et à l'étage immédiatement contigu si cela s'avère nécessaire, pour autant que les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite soient remplies au regard des articles 414 et suivants du CWATUP.

Art 133 - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation exclusive économique ou de services, les locaux accessibles au public seront localisés par ordre de priorité au rez-de-chaussée et ensuite aux étages qui lui sont contigus en respectant les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite soient remplies au regard des articles 414 et suivants du CWATUP.

DIVISION PARCELLAIRE

Art 134 - 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 135 - 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 136 - 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 137 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

MORPHOLOGIE

Art 138 - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, - soit en découpe, soit en pénétration se développant à l'arrière.

Art 139 - 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 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 comière.

PETITS OUVRAGES

Art 140 - Hormis dans les limites du périmètre du centre ancien protégé, c'est-à-dire, sur les rives de place de l'Orneau, rue Notre-Dame et rue du Moulin dans sa portion comprise entre la place de l'Orneau et l'Orneau :

§ 1. le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation ;

§ 2. la volumétrie pourra être agrémentée :

A. 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 :

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;
- B.** 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 :
1. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
 2. en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;
- C.** 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 :
1. en partie supérieure, par le prolongement du pan de toiture,
 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,
 4. 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;
- D.** 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 :
1. en partie supérieure, à l'allège de la baie immédiatement supérieure,
 2. en largeur, il n'excèdera pas une fois et demi la largeur de la baie qu'il surplombe,
 3. en partie inférieure, à une hauteur supérieure à 3 mètres du niveau du sol fini pris dans l'axe médian de celui-ci,
 4. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes ou de la projection du mur pignon,
 5. 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 141 - 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. Soit, par une lucarne 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 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 142 - 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 143 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 144 - 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 145 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 146 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 147 - 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 148 - 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 149 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé 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, hormis dans les limites du périmètre du centre ancien protégé, c'est-à-dire, sur les rives de place de l'Omeau, rue Notre-Dame et rue du Moulin dans sa portion comprise entre la place de l'Omeau et l'Omeau,

Art 150 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

B 2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU

DESTINATION

Art 151 - Les bâtiments principaux en ordre mitoyen sont destinés aux fonctions définies par l' Art 128 -

Art 152 - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation multifamiliale, celui-ci sera limité à cinq unités par parcelle telle que définie ci-dessous.

Art 153 - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation mixte, le siège d'activité 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. Les locaux accessibles au public seront établis au rez-de-chaussée et à l'étage immédiatement contigu si cela s'avère nécessaire, pour autant que les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite soient remplies au regard des articles 414 et suivants du CWATUP.

Art 154 - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation exclusive économique ou de services, les locaux accessibles au public seront localisés par ordre de priorité au rez-de-chaussée et ensuite aux étages qui lui sont contigus en respectant les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite soient remplies au regard des articles 414 et suivants du CWATUP.

DIVISION PARCELLAIRE

Art 155 - Lors d'une opération de division de lotissement ou de remembrement, la largeur des parcelles sera supérieure à 11 mètres tout en n'excédant pas 16 mètres. Les limites parcellaires seront tracées perpendiculairement à l'alignement sur une profondeur supérieure à trois mètres de l'emprise de bâtisse.

IMPLANTATION

Art 156 - 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 157 - 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; 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 12 mètres ou supérieure.

GABARIT

Art 158 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

MORPHOLOGIE

Art 159 - 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^e du développement de la façade et une profondeur inférieure à sa largeur.

Art 160 - 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 161 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

Art 162 - 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 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 163 - 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. Soit, par une lucarne 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 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 164 - 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 165 - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

Art 166 - 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 167 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 168 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 169 - 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 170 - 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 171 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

Art 172 - 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 173 - Les bâtiments secondaires sont destinés à la prolongation des activités développées dans le corps principal.

IMPLANTATION

Art 174 - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments secondaires.

Art 175 - Le (ou) bâtiment(s) secondaire(s) doit(en)t être contigu(s) au bâtiment principal.

GABARIT

Art 176 - Le bâtiment secondaire présentera un gabarit inférieur au bâtiment principal.

Art 177 - bâtiments secondaires éventuels seront couverts selon leur situation vis-à-vis du bâtiment principal :

- A. soit adossé contre le mur gouttereau du bâtiment principal, 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 (voir fig. 1);
- B. soit en appentis contre le mur gouttereau au 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 (voir fig 2);
- C. soit lors d'une implantation du bâtiment principal en ordre discontinu ou ouvert, en appentis contre le mur-pignon du bâtiment principal, 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 (voir fig 3);
- D. soit lors d'une implantation du bâtiment principal en ordre discontinu ou ouvert, adossé contre le mur-pignon du bâtiment principal, 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 (voir fig 4).

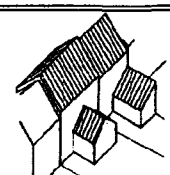


Fig. 1 : bâtiment secondaire adossé au mur gouttereau

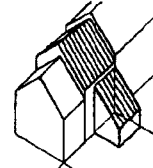


Fig. 2 : bâtiment secondaire en appentis au mur gouttereau

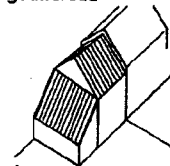


Fig. 3 : bâtiment secondaire en appentis au mur-pignon

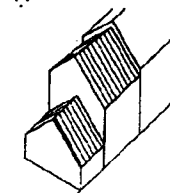


Fig. 4 : bâtiment secondaire adossé au mur pignon

MATERIAUX

Art 178 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 179 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

BAIES ET OUVERTURES

Art 180 - Le traitement des élévations et des prises de jours en toiture répondront aux mêmes dispositions que celles fixées pour le bâtiment principal qu'il complète.

B 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES

DESTINATION

Art 181 - 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 182 - 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.

GABARIT

Art 183 - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination et limité à un seul niveau. 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 184 - Les bâtiments complémentaires seront couverts:

- A. soit par un comble à un pan dont le faite est parallèle au front de bâtisse et le pan verse vers le domaine public présentant une pente comprise entre 32° et 45°;
- B. soit, par un comble en bâtière dont le faite est parallèle au front de bâtisse présentant une pente comprise entre 32° et 45°
- C. soit et hormis dans les limites du périmètre du centre ancien protégé, c'est-à-dire, sur les rives de place de l'Orneau, rue Notre-Dame et rue du Moulin dans sa portion comprise entre la place de l'Orneau et l'Orneau, lorsque celui-ci est cerné par des murs de clôture, par une toiture plate-forme ou une toiture-terrasse pour autant que les dispositions du Code Civil en matière de vues soient respectées.

MATERIAUX

Art 185 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 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 186 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

Art 187 - En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accole 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 188 - Les baies et ouvertures perceptibles du domaine public seront limitées et traitées dans une composition d'ensemble.

B 8 : AVANT-COURS MINERALES ET VEGETALES

Art 189 - L'avant-cour est destinée à l'accès aux bâtiments et à accueillir des jardinets et les emplacements de parcage non couverts pour les véhicules limités au 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 190 - Les avant-cours minérales préserveront au moins 10 % de la surface aux éléments végétaux. Les emplacements de parcage seront dressés au niveau de la voirie.

Art 191 - Outre, les plantations, les avant-cours végétales permettront le stationnement de véhicules à raison d'une demi-unité par logement prévus dans l'immeuble et/ou une unité par siège d'activité organisée dans l'immeuble. Les avant-cours seront bordées 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.

Art 192 - L'avant-cours et les dégagements latéraux complétant l'implantation des bâtiments en ordre ouvert seront traités selon les dispositions fixées ci-avant (voir Art 196 -) ou par une structure végétale.

B 9 : COURS

Art 193 - Les cours sont destinées aux activités de plein air et de parcage de véhicules

Art 194 - Leur surfaces peuvent être entièrement minéralisées.

Art 195 - Lorsque la cour est destinée au parcage de véhicules, cette fonction ne peut excéder 50 % de la surface totale et les limites mitoyennes seront obligatoirement clôturées par un mur d'enceinte réalisé avec les mêmes matériaux que le bâtiment et dont la hauteur sera comprise entre 1,8 et 2 m. En outre, cette enceinte sera doublée par une haie constituée d'essences régionales et présentant une largeur supérieure à un mètre. Les emplacements de parcage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement. En outre, les emplacements de parcage seront disposés à plus de 3 mètres des élévations des bâtiments.

B 10 : JARDINS

Art 196 - Les jardins sont dévolus aux activités de plein air et de jardinage et HORECA. Accessoirement, les constructions telles définies à l'article 262 du C.W.A.T.U.P. y sont également admises.

Art 197 - Les limites parcellaires seront clôturées 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.

Art 198 - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions.

Art 199 - Les jardins ne pourront être revêtus d'un recouvrement de sol imperméable que dans une proportion inférieure à 50 %.

B 11 : PARKING ARBORE

Art 200 - Les parkings arborés sont dévolus au parcage des véhicules et espaces verts. Au besoin et afin d'optimiser l'aménagement global, les circulations internes et les connexions à la voie publique, celui-ci le pourra être aménagé et géré en co-propriété.

Art 201 - Les connexions à la voie publique pourront être réservées par un porche dont la dimension permettra l'accessibilité aux services de sécurité.

Art 202 - Les emplacements de parcage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement. En outre, les emplacements de parcage seront disposés à plus de 3 mètres des élévations des bâtiments.

Art 203 - Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau présentant de bonnes caractéristiques d'absorption acoustique.

Art 204 - il sera planté à raison d'un arbre à haute tige tous les quatre emplacements selon un tracé régulateur.

Art 205 - Vis-à-vis des propriétés riveraines et pour autant qu'il ne jouxte pas une zone de même destination, le parking sera bordé par un mur d'enceinte réalisé avec les mêmes matériaux que le bâtiment et dont la hauteur sera comprise entre 1,8 et 2 m. En outre, cette enceinte sera doublée par une haie constituée d'essences régionales et présentant une largeur supérieure à un mètre.

Art 206 - 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 m².

SECTION 3. - ZONE DE SERVICES

DESTINATION GENERALE

Art 207 - La zone de services est destinée aux actes et travaux considérés par les bâtiments et l'aménagement de leurs abords dont la fonction dominante vise les activités d'échange, de services 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 208 - 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 dressés sur l'alignement et les limites parcellaires latérales constituées par l'espace tampon;

§ 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, contenus par des murs de soutènement dressés sur l'alignement et les limites parcellaires latérales constituées par l'espace tampon; 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 EN ORDRE MITOYEN

DESTINATION

Art 209 - Les bâtiments principaux sont destinés aux fonctions définies par l' Art 207 -

Art 210 - 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 aux étages qui lui sont contigus en respectant les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite soient remplies au regard des articles 414 et suivants du CWATUP.

IMPLANTATION

Art 211 - 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 212 - 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 213 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

MORPHOLOGIE

Art 214 - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, - soit en découpe, soit en pénétration.

Art 215 - 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'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 216 - 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 217 - 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. Soit, par une lucarne 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 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 218 - 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 4 mètres.

Art 219 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 220 - 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 221 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 222 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 223 - 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 224 - 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 225 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé, ou en tuiles de même teinte ou le 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 226 - 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 227 - Les bâtiments complémentaires sont destinés aux fonctions définies par l' Art 207 -

IMPLANTATION

Art 228 - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires. Ceux-ci peuvent être accolés au bâtiment principal.

GABARIT

Art 229 - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination et limité à un seul niveau. En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accole à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera des pentes de toiture parallèles à celui-ci.

Art 230 - 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 ou une toiture-terrasse pour autant que les dispositions du Code Civil en matière de vues soient respectées.

MATERIAUX

Art 231 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 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 232 - Toutefois, les matériaux de couverture des toitures plate-forme seront choisis en fonction des contraintes techniques complété par un jardin-terrasse ou un revêtement herbeux.

Art 233 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

BAIES ET OUVERTURES

Art 234 - Les baies et ouvertures seront traitées dans une composition d'ensemble en complément du bâtiment principal.

C 11 : PARKING ARBORE

Art 235 - 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 236 - Lorsque le parking est localisé 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 237 - Les emplacements de parcage seront revêtus d'un matériau perméable aux eaux de ruissellement.

Art 238 - Les bandes de roulement seront réalisées avec un matériau continu.

Art 239 - Il sera planté à raison d'un arbre à haute tige tous les quatre emplacements selon un tracé régulateur.

Art 240 - Sur l'alignement il sera bordé 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. Au besoin, des arbres en alignement ou palissés compléteront l'ensemble.

Art 241 - Vis-à-vis des propriétés riveraines et pour autant qu'il ne jouxte pas une zone de même destination, le parking sera bordé par un mur d'enceinte réalisé avec les mêmes matériaux que le bâtiment et dont la hauteur sera comprise entre 1,8 et 2 m. En outre, cette enceinte sera doublée par une haie constituée d'essences régionales et présentant une largeur supérieure à un mètre.

Art 242 - 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 m².

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

DESTINATION GENERALE

Art 243 - La zone d'équipements communautaires et de services publics est destinée aux actes et travaux considérés par les bâtiments et l'aménagement de leurs abords ouverts au public ou d'une communauté et ou au bénéfice de la vie locale, ainsi que les fonctions complémentaires qui leur sont strictement nécessaires; il s'agit en l'occurrence :

§ 1. du foyer culturel

§ 2. les laboratoires et bâtiments gérés par la Faculté d'Agronomie

§ 3. des bâtiments gérés par les Ministères fédéraux.

§ 4. du complexe du C.P.A.S. et de ses installations d'accueil et d'hébergement communautaire. Néanmoins, pour cette dernière destination, les bâtiments peuvent être également dévolus au logement pour autant qu'il soit considéré comme « logement social » selon le Code du Logement.

DISPOSITIONS FORMELLES

F 0 : PREPARATION D'IMPLANTATION

Art 244 - 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 dressés sur l'alignement et les limites parcellaires latérales constituées par l'espace tampon;

§ 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, contenus par des murs de soutènement dressés sur l'alignement et les limites parcellaires latérales constituées par l'espace tampon; 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.

F 1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN

DESTINATION

Art 245 - Les bâtiments principaux sont destinés aux fonctions définies par l' Art 243 -

IMPLANTATION

Art 246 - 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 247 - 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 248 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

MORPHOLOGIE

Art 249 - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : soit compacte, soit en découpe, soit en pénétration.

Art 250 - 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 ou en croupe.

PETITS OUVRAGES

Art 251 - 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 252 - 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 1/8me 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 253 - 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 254 - 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.

BAIES ET OUVERTURES

Art 255 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 256 - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 2.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 257 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé, ou en tuiles de même teinte ou le 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 258 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

F 2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU

DESTINATION

Art 259 - Les bâtiments principaux en ordre discontinu sont destinés aux fonctions définies par l' Art 243 -

IMPLANTATION

Art 260 - 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 261 - 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; le dégagement latéral éventuel sera supérieur à 4 mètres.

GABARIT

Art 262 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination

MORPHOLOGIE

Art 263 - 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^e du développement de la façade et une profondeur inférieure à sa largeur.

Art 264 - 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 demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière.

PETITS OUVRAGES

Art 265 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

Art 266 - La volumétrie pourra être agrémentée 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.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 267 - 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. Soit, par une lucarne 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 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 268 - 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 269 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 270 - 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 271 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 272 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 273 - 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 274 - 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 275 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

Art 276 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

F 5 : BATIMENTS EN ORDRE ISOLE

DESTINATION

Art 277 - Les bâtiments principaux en ordre isolé sont destinés aux fonctions définies par l' Art 243 -

DIVISION PARCELLAIRE

Art 278 - 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 279 - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal ou d'un ensemble bâti.

Art 280 - 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 281 - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

MORPHOLOGIE

Art 282 - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : soit en découpe, soit en pénétration.

Art 283 - 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 284 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres du nu de l'élévation.

A. la volumétrie pourra être agrémentée par un auvent pour autant qu'il souligne la fonction d'accueil et limité à la seule porte d'entrée principale.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 285 - 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^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

§ 2. Soit, par une lucarne 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 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 286 - 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 287 - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

Art 288 - 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 289 - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 290 - Les élévations répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 291 - Le rapport plein/vide des élévations sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 3 pour les murs-pignons.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 292 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé, ou en tuiles de même teinte ou en zinc prépatiné avec une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

Art 293 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

F 6 : BATIMENTS SECONDAIRES

DESTINATION

Art 294 - Les bâtiments complémentaires sont destinés aux fonctions définies par l'Art 243 -

IMPLANTATION

Art 295 - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires. Ceux-ci peuvent être accolés au bâtiment principal.

GABARIT

Art 296 - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination.

Art 297 - 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 298 - Ils pourront constituer un préau couvert ou être organisés en large galerie.

MATERIAUX

Art 299 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 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 300 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

BAIES ET OUVERTURES

Art 301 - Les baies et ouvertures seront traitées dans une composition d'ensemble en complément du bâtiment principal.

F 7 : BATIMENTS COMPLEMENTAIRES

DESTINATION

Art 302 - Les bâtiments complémentaires sont destinés aux fonctions définies par l' Art 243 -

IMPLANTATION

Art 303 - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires. Ceux-ci peuvent être accolés au bâtiment principal.

GABARIT

Art 304 - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques prévues au plan de destination et limité à un seul niveau. 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 305 - 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 ou une toiture-terrasse pour autant que les dispositions du Code Civil en matière de vues soient respectées.

MATERIAUX

Art 306 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture 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 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 307 - Toutefois, les matériaux de couverture des toitures plate-forme seront choisis en fonction des contraintes techniques complété par un jardin-terrasse ou un revêtement herbeux.

Art 308 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

BAIES ET OUVERTURES

Art 309 - Les baies et ouvertures seront traitées dans une composition d'ensemble en complément du bâtiment principal.

F 8 : AVANT-COURS MINERALES ET VEGETALES

Art 310 - Le recul est destiné à accueillir des jardinets et les emplacements de parcage non couverts pour les véhicules de service, de sécurité ou de personnes à mobilité réduite. 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 311 - Le recul 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. En outre, la surface marchable sera étudiée pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Art 312 - Les éventuelles modifications du sol utiles pour agencer les différences de niveaux avec le domaine public seront traitées selon l'esprit d'un parvis susceptible d'accueillir un vingtième des personnes que l'immeuble peut abriter. Celui-ci sera pourvu tant d'une ou plusieurs volées d'escaliers que d'une rampe destinée aux personnes à mobilité réduite. Les soubassements seront traités en harmonie et en complémentarité avec les bâtiments.

F 14 : PARC

Art 313 - 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.

Art 314 - 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).

Art 315 - 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 316 - 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 317 - 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.

CHAPITRE III. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Art 318 - 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. En outre, aucun ouvrage confortatif ne pourra être envisagé dans l'emprise du domaine public, hormis les éventuelles prises de mesures de sécurité publique.

SECTION 1. - TRANSFORMATIONS

Art 319 - 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/vide 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 320 - 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 321 - 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 322 - 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 323 - Après démolition et en attente d'une nouvelle construction, la parcelle dégagée de construction sera aménagée selon les dispositions fixées ci-après, soit en avant-cours, soit en cour, soit en jardins selon la situation de la partie dégagée dans la zone. L'Administration communale se réserve le droit de fixer les conditions complémentaires nécessaires relatives aux clôtures de la parcelle, aux emplacements de parcage et aux plantations selon les dispositions comprises dans les présentes prescriptions, ainsi qu'aux mesures de sécurité et de salubrité.

TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC

CHAPITRE I. - DESTINATION

Art 324 - Le domaine public est destiné à la voirie carrossable, aux places publiques, aux voiries pour usagers lents. Elle accueille également les équipements publics et les infrastructures techniques générales.

CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

Art 325 - 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. Le profil de la voirie sera adapté au regard de sa destination déterminée par le plan communal de mobilité :

DP 1 : VOIES CARROSSABLES PRINCIPALES

Art 326 - La voie carrossable principale, réservera, outre une bande dans chaque sens de circulation automobile, 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 327 - La nature du revêtement sera adaptée à sa destination : 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.

DP 2 : VOIES CARROSSABLES SECONDAIRES

Art 328 - La voie carrossable secondaire réservera, outre une bande dans chaque sens de circulation automobile, les trottoirs en site propre et selon les possibilités offertes par le profil en travers, une bande destinée au stationnement longitudinal.

Art 329 - La nature du revêtement sera adaptée à sa destination : Les bandes carrossables seront revêtues en matériaux imperméables différenciés selon la destination précise, notamment pour les arrêts de bus, les changements de direction.

DP 3 : VOIES RESIDENTIELLES

Art 330 - La voie résidentielle est destinée à la vie locale résidentielle. En conséquence, son usage est partagé par l'ensemble des usagers et 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.

Art 331 - 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, ...).

DP 4 : SENTIERS ET ESPACES PIETONNIERS

Art 332 - Les sentiers et espaces piétonniers sont destinés à accueillir tous les usagers non motorisés.

Art 333 - Le profil et la nature des revêtements de sol seront étudiés spécifiquement pour les usagers dits "lents", c'est-à-dire, tous types de piétons, marcheurs, voitures d'enfants, voitures pour personnes à mobilité réduite, ... en respectant les dispositions fixées par les articles 414 et suivants du CWATUP.

Art 334 - Les équipements spécifiques à cet usage, tels que bancs, seront aménagés à proximité des équipements publics et des zones vertes.

Art 335 - 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 d'essence indigène.

DP 7 : SQUARE

Art 336 - Les squares sont destinés à renforcer la qualité de vie des quartiers en favorisant les échanges sociaux tout en réservant une proportion importante aux espaces verts ordonnés. Ils sont également destinés à accueillir les équipements utiles tels que bancs et espaces de jeux pour les enfants ainsi que les édicules communautaires (cabine téléphonique, abribus, point de collecte de déchets recyclables, ...) (voir LIVRE I - TITRE 4 - SECTION 7. - EDICULES.)

Art 337 - 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.

DP 8 : PARKING ARBORE

Art 338 - Les parkings arborés sont dévolus au parcage des véhicules et espaces verts.

Art 339 - 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 mixtes seront revêtues en matériaux semi-perméables, éventuellement différenciés pour marquer des endroits spécifiques (petits pavés, clinckers, ...).

§ 3. Les aires de parcage seront revêtues d'un matériau perméable (dolomie, dalles béton-gazon) ou semi-perméable (pavés de béton, ...).

Art 340 - Le parking arboré sera agrémenté 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. De plus, les plantations d'alignement ou palissées compléteront son périmètre.

Art 341 - 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 m².

DP 10 : ESPACE VERT

Art 342 - Les espaces verts sont destinés au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Ils contribuent à la formation du paysage. N'y sont admis que les éléments végétaux propices au développement marqué des conditions utiles au maillage écologique.

DP 12 : RIVIERE

Art 343 - La rivière est dévolue à l'écoulement des eaux de surface. Elle contribue de manière sensible à renforcer la qualité paysagère du milieu bâti qu'elle traverse. Elle sera découverte là où elle a été voûtée à l'exception des passages sous pont.

Art 344 - Selon son parcours :

§ 1. soit en amont de l'avenue de Faculté et entre la rue du Moulin et la poste, les berges seront aménagées de façon naturelle soit en pente douce et bordées d'arbres adaptés aux milieux humides (aulnes, saules têtards),

§ 2. soit dans le tronçon compris entre l'avenue de la Faculté d'agronomie et la rue du Moulin, les berges seront maçonnées et protégées par des barrières.

§ 3. Afin de valoriser l'élément aquatique, le niveau d'eau pourra être rehaussé par une succession de petits barrages après confirmation par une étude hydrologique.

DP 13 : PASSAGES SECURISES

Art 345 - Les points de rencontre entre les voiries principales et secondaires et les sentiers seront sécurisés par des aménagements physiques. Ces aménagements feront l'objet d'une étude spécifique par point sécurisé et ce, en relation avec le plan communal de mobilité.

TITRE 4 - DISPOSITIONS TECHNIQUES

SECTION 1. - RESEAU D'EGOUTTAGE

Art 346 - 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 347 - 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 348 - 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. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU

Art 349 - 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 350 - Toutes les canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre.

Art 351 - 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. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ

Art 352 - 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 353 - Toutes les canalisations seront enterrées.

Art 354 - 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. - RESEAUX CABLES

Art 355 - Les lignes électriques à haute tension dont la tension est inférieure à 150 kV seront enterrées.

Art 356 - 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 357 - 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. - RESEAUX DIVERS

Art 358 - Un réseau spécifique aux installations BELGOMALT traverse la partie Ouest du périmètre jusqu'à l'Ormeau. Il est constitué de conduites et d'un point de captage d'eau, ainsi que d'un point de rejet. Tous travaux à proximité de ces conduites, - soit à moins de 3 mètres de part et d'autre de leur

axe, - soit dans un rayon inférieur à 10 mètres du point de captage, ne peuvent être entrepris qu'après l'accord et en coordination avec cette entreprise.

SECTION 6. - ECLAIRAGE PUBLIC

Art 359 - 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 recevront des luminaires spécifiques.

Art 360 - Toutefois, les bâtiments publics à destination communautaire présentant une valeur symbolique et l'aménagement de leurs abords pourront bénéficier d'un éclairage spécifique les mettant en valeur.

SECTION 7. - EDICULES

Art 361 - 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 362 - 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. - SIGNALISATION

Art 363 - 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 364 - 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 9. - PLANTATIONS

Art 365 - 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 366 - 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 367 - 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 368 - 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 369 - 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. - ARBRES PROTEGES

Art 370 - Les arbres et haies suivants sont considérés comme « arbres et haies remarquables » selon les dispositions des articles 266 à 269 du C.W.A.T.U.P.. Il s'agit comme arbres remarquables :

- A. *Acer pseudoplatanus* L. Erable sycomore situé au rempart, Rue du Moulin (au pied gauche de la tour des sarrazins)
- B. *Syringa vulgaris* L. (*) Lilas situé au rempart, rue du Moulin (sommet de la tour des sarrazins)
- C. *Taxus baccata* L. If, situé au rempart, rue du Moulin (escalier montant vers le Maugré)
- D. *Fraxinus excelsior* L. Frêne, situé au rempart, rue du Moulin (escalier montant vers le Maugré)
- E. *Aesculus camea* Hayne Marronnier rose, situé au CPAS
- F. *Castanea sativa* Mill. (*) Chataignier, situé au CPAS
- G. Cad : Sec D 7016
- H. *Juglans regia* L. (*) Noyer royal, situé au CPAS

CHAPITRE II. - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE

Art 371 - 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 372 - 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 373 - Les enseignes et dispositifs de publicité pourvus d'une illumination ne pourront être confondus avec les feux de signalisation routière.

Art 374 - 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. 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.

SECTION 1. - LES ENSEIGNES

Art 375 - L'enseigne sera réalisée :

- § 1. soit par une peinture en aplat dans le plan du support.
- § 2. 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, ...).