

VILLE DE GEMBOUX

# ELABORATION DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DEROGATOIRE DIT « LA MANUFACTURE »

## OPTIONS URBANISTIQUES

*Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en date du 25 septembre 2002*

*Par Ordonnance*

*La Secrétaire*

*Josiane Balon*

*Le Bourgmestre*

*Gérard Bouffieux*

*Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen  
du public du 2 septembre au 3 novembre 2003*

*Par le Collège*

*La Secrétaire*

*Josiane Balon*

*Le Bourgmestre*

*Gérard Bouffieux*

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 26 mai 2004

Par ordonnance

*La Secrétaire,*

*Josiane BALON*

*Le Bourgmestre,*

*Gérard BOUFFIOUX*

*TOPOS – bureau d'études en urbanisme et aménagement du territoire, auteur de projet  
représenté par Pierre Cox, architecte & urbaniste*

*Dressé le 30 septembre 2002 et modifié le 24 novembre 2003*

*pour copie conforme,*

*Vincent DESQUESNES  
Attaché*

Options urbanistiques à  
annexer à l'Arrêté Ministériel  
du, 18 OCT. 2004

# TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES</b> .....	<b>3</b>
PRELIMINAIRES .....	4
<b>L'EVALUATION OU LE BILAN</b> .....	<b>5</b>
<b>QUELQUES ENJEUX</b> .....	<b>5</b>
<b>UN PROGRAMME INDUIT OU LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR</b> .....	<b>6</b>
LES APPORTS DU S.D.E.R. ....	6
LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE .....	12
TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF ENTRE LE S.D.E.R., le S.S.C. ET LE P.C.A.D. ....	14
<b>OPTIONS URBANISTIQUES</b> .....	<b>15</b>
<b>COMPOSITION GENERALE</b> .....	<b>15</b>
<b>OPERATIONS SPECIFIQUES</b> .....	<b>16</b>
LA REQUALIFICATION DU SITE DE LA MANUFACTURE .....	16
LES COMPLEMENTS USUELS A LA REQUALIFICATION DU SITE DE LA MANUFACTURE .....	17
LE PARC DES CLOSIERES .....	17
LE RENFORCEMENT DES FONCTIONS URBAINES .....	18

## PRELIMINAIRES

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

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

Plusieurs de ces actions visent spécifiquement le centre de Gembloux. Celles-ci pourront, pour certaines, être réalisés directement par les autorités communales ; d'autres, part contre, demanderont l'établissement de documents d'aménagement dont celui-ci.

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

Toutefois, ce projet nécessitait, au préalable, une demande de dérogation sollicitée auprès du Gouvernement Wallon dont la principale portait sur le changement de l'affectation de la zone d'activité économique en zone d'habitat. Outre l'intérêt de cette nouvelle affectation pour le centre-ville, cette modification était également justifiée par l'abandon et la désaffectation du site de la Manufacture. Enfin et afin de confirmer cette modification, une opération de site industriel désaffectée a été entamée.

Ainsi le Conseil communal a décidé, à l'unanimité, le 18 mars 1997, de procéder à l'élaboration de ce plan communal d'aménagement dénommé « MANUFACTURE » et solliciter la demande de dérogation au plan de secteur auprès du Gouvernement Wallon.

Cette demande de dérogation selon les nouvelles affectations fut sollicitée par le Conseil Communal en séance du 26 mai 1999 et accordée par le Gouvernement Wallon par un arrêté ministériel du 3 mai 2000.

Par ailleurs et afin de se conformer aux nouvelles dispositions décretales, le présent projet a été soumis à une étude d'incidence sur l'environnement. Les conclusions de cette étude ont été déposées le 28 juin 2002.

Le présent projet tient compte des recommandations de ladite étude d'incidences sur l'environnement ainsi que des remarques et suggestions émises par les autorités régionales et communales et de la CCAT et adaptations mineures résultant de la prise en compte des remarques émises dans le cadre de l'enquête publique.

# L'EVALUATION OU LE BILAN

## QUELQUES ENJEUX

Pour rappel, l'analyse de la situation existante de fait et de droit a permis de croiser les différents aspects pouvant avoir un impact sur la recombinaison ou le développement d'un quartier et plus particulièrement sur celui qui nous préoccupe, en l'occurrence, la Manufacture. En effet, ce quartier présente un impact certain dans une logique d'équilibre de la structure urbaine car, d'une part, il jouxte le cœur historique de la cité et d'autre part, il recèle de plusieurs équipements communautaires, lesquels contribuent de manière non négligeable au dynamisme du centre.

Les différents paramètres analysés dans le cadre de la préétude l'ont été dans un souci dynamique. Ainsi chaque objet a été considéré selon ses valeurs spécifiques (atouts et faiblesses), mais aussi les effets qu'il pourrait éventuellement générer ultérieurement (opportunités et menaces).

Ces objets sont repris ci-dessous, sous la forme d'un tableau synthétique.

OBJET	ATOUS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Situation géographique	Quartier péri-central	Densité importante d'équipements communautaires	Maillon de connexion avec le sud de l'agglomération (gare, complexe sportif, école, quartier résidentiel)	
Structure physique	Bonne valeur biologique pour les terrains non bâtis	Relief en rupture de pente le long de la rue Sainte-Adèle	Structure végétale dont certains sujets devraient être préservés	
Occupation du sol	Répartition équilibrée des fonctions au sein du périmètre	Zones valorisables enclavées	Réaffectation du site de la Manufacture	Trop grande minéralisation
Mobilité	Bonne desserte par les différents modes de déplacement	générateurs de pointe de trafic	Potentialité de bouclages internes et de zones de parking	Augmentation de la fréquentation de la circulation
Sitologie	Vues de grande qualité vers le centre historique	Quartier dominant, notamment les bâtiments récents de l'Athénée Royal		Gestion des gabarits du bâti
Bâti	Relative cohérence par poches	Parcellaire de petite taille le long du centre historique	Amélioration de l'image urbaine	Surdensification du bâti existant par transformation en plusieurs logements
Patrimoine	Présence proche de l'enceinte urbaine et de l'entrée de l'Abbaye		Potentiel archéologique le long du centre historique	Destruction du sous-sol sans mesures d'investigation préalable
Infrastructures techniques	Bonne desserte de quartier	Nécessité de poursuivre pour une urbanisation dans les filots	Potentialité de bouclages pour les extensions d'habitat	Gestion du réseau d'égout vis-à-vis de la zone de protection de captage
Situation juridique	Bonne adéquation avec l'occupation actuelle et les objectifs fixés	Difficulté d'interprétation du PS par changement d'échelle	S.A.E.D. entamé	

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

### IMPACT POUR LE PCA

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

A cet effet, l'inscription d'une antenne du ministère fédéral contribue avantagement à répartir équitablement des fonctions centrales.

### POINT D'APPUI SUR L'EUROCORRIDOR NORD-SUD

*Gembloux : développement d'un agrobio-pôle motivé par la présence de centres de recherche en agriculture et l'existence d'une faculté d'agronomie<sup>2</sup>*

### IMPACT POUR LE PCA

L'image d'agrobio-pôle doit être renforcée sur le terrain. Une image spécifique doit être imprimée à l'agglomération, notamment en valorisant le patrimoine naturel existant dans les limites du PCA.

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

<sup>2</sup> S.D.E.R., p. 113

## **GEMBOUX : POLE-CENTRE**

*Ce qui importe ici, c'est de rendre ces pôles attractifs notamment par une valorisation des espaces publics, par la présence d'équipements, de services et de commerces de qualité ainsi que par des possibilités offertes sur le plan de l'emploi. Dans certains pôles, des réalisations allant dans ce sens ont été entreprises et ont porté des fruits; il faut donc poursuivre dans cette direction. Ailleurs, il faut plutôt se mobiliser pour enclencher ou dynamiser la relance.<sup>3</sup> ....*

*Certains pôles pourraient exercer leur rôle plus pleinement qu'aujourd'hui car ils possèdent incontestablement les potentialités importantes, notamment en raison des qualités de leur structure urbaine de base, il s'agit par exemple de Tournai, Nivelles et Stavelot. Ces entités possèdent un patrimoine à valoriser pour les rendre vraiment attirantes et susciter par ce biais une dynamique de développement.<sup>4</sup>*

---

### **IMPACT POUR LE PCA**

---

Gembloux est identifié comme pôle jouant un rôle de centre par rapport à la zone que la ville draine et on peut estimer qu'elle bénéficie des atouts précités tant en termes de potentiel économique, qu'en termes de valorisation de la structure urbaine de base. Dans les limites du PCA, il s'agit d'accueillir une administration d'influence sous-régionale, tandis que le PCA borde le centre ancien protégé.

## **RENFORCER LA CENTRALITE**

*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**

---

Ici également, le programme a priori rentre dans les options tracées par le S.D.E.R. En effet, le programme vise à circonscrire les fonctions communautaires en privilégiant la mixité des fonctions, notamment par l'accueil de logements le long des espaces publics utiles à l'animation de ceux-ci.

L'accessibilité répond à un plan de circulation et dont les circulations « douces » sont encouragées.

## **REVOIR CERTAINES AFFECTATIONS DU PLAN DE SECTEUR**

*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. ...*

---

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

<sup>4</sup> S.D.E.R. p. 112

*Pour les zones d'activité économique particulièrement mal localisées, il s'agira soit d'orienter strictement leur réaffectation en autorisant uniquement des activités artisanales ou des P.M.E. non polluantes et bien intégrées, soit de prévoir une destination mieux adaptée au contexte : selon le cas, de l'habitat ou, si nécessaire, le retour à une zone non constructible.*<sup>5</sup>

---

## **IMPACT POUR LE PCA**

---

Le programme à priori visant à requalifier l'ancien site de la manufacture (S.A.E.D.) s'inscrit pleinement dans cette optique en ce sens que l'existence d'une entreprise industrielle en centre-ville ne peut plus être justifiée aujourd'hui.

## **GERER LE TERRITOIRE AVEC PARCIMONIE**

*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.*<sup>6</sup>

---

## **IMPACT POUR LE PCA**

---

Le programme à priori fixe également l'accueil de nouveaux logements dans le périmètre S.A.E.D.

## **DENSIFIER L'URBANISATION**

*Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux : ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement.*<sup>7</sup>

---

## **IMPACT POUR LE PCA**

---

Le programme « logement » vise à répondre à cet objectif.

## **PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION EQUILIBREE**

*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 chancre et des friches urbaines. Il est indispensable d'améliorer en même temps la convivialité des espaces publics et privatifs pour attirer de nouveaux habitants.*<sup>8</sup>

---

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

<sup>6</sup> S.D.E.R. p. 124

<sup>7</sup> S.D.E.R. p. 125

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

---

## IMPACT POUR LE PCA

---

Le programme « logement » et l'inscription de nouveaux bâtiments dans la continuité du centre ancien protégé et l'éradication des hangars de la manufacture visent à répondre à cet objectif.

### **ARTICULER LE CENTRE ET LES QUARTIERS TOUT EN STRUCTURANT CEUX-CI**

*La structuration du territoire appelle aussi des actions différenciées dans les quartiers péricentraux. Les quartiers entourant le noyau central devront être structurés en complémentarité avec celui-ci, sans entrer en concurrence mais en affirmant le rôle spécifique de chacun. Les réseaux de communication, avenues, rues, places, itinéraires piétonniers et cyclables participeront à la structuration des quartiers ainsi qu'à leur articulation avec le centre. Sur le plan spatial, les quartiers doivent être conçus comme des ensembles cohérents qui apparaissent comme tels lorsque l'on parcourt l'habitat.<sup>9</sup>*

---

## IMPACT POUR LE PCA

---

Le programme vise explicitement à articuler le quartier « Manufacture » en tant que chaînon de liaison entre le centre historique à vocation mixte, au quartier résidentiel, par l'accueil de fonctions urbaines et l'amélioration des circulations « douces » dans les différents îlots.

### **ENCOURAGER LA MIXITE RAISONNEE DES ACTIVITES**

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

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

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

*Là où de vastes zones urbaines sont à restructurer fondamentalement, une réflexion globale devra être menée afin d'y promouvoir les fonctions adéquates et complémentaires avec les activités existantes.<sup>10</sup>*

---

## IMPACT POUR LE PCA

---

Le programme vise à gérer et à accroître la mixité des fonctions tant administratives et communautaires, que le programme de logements et de services. De plus, l'organisation des circulations permet un meilleur drainage en permettant des déplacements doux par les coeurs d'îlots.

---

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

<sup>10</sup> Projet S.D.E.R. p. 126

## **ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS ET AUX SERVICES ET INTEGRATION DANS L'HABITAT**

*Dans la décision de la localisation des équipements et des services publics, la disponibilité foncière est souvent un critère déterminant, au détriment de leur accessibilité et de leur inscription correcte dans l'habitat.*

*Toute décision de localisation devrait au contraire faire l'objet d'une évaluation globale tenant compte des effets induits sur les déplacements. Il faudrait s'assurer que ces équipements et services puissent être aisément accessibles à pied ou pour le moins en transports en commun, et tenir compte des dispositions à prendre pour les personnes à faible mobilité et plus particulièrement des personnes handicapées. La problématique de la sécurité devrait faire l'objet d'une attention toute particulière, surtout aux abords des écoles et des équipements très fréquentés.*

*Il faudrait aussi se préoccuper de la bonne intégration de ces équipements et services dans l'habitat, et ce à un double titre. En premier lieu, certains d'entre eux, comme les écoles, les équipements culturels ou sportifs, les services administratifs, peuvent constituer des vecteurs privilégiés de socialisation et d'intégration de la population. Leur localisation dans le tissu bâti n'est dès lors pas indifférente; elle peut favoriser le sentiment d'appartenance à une entité ou à un quartier.*

*Sur un autre plan, certains bâtiments abritant ces fonctions – et c'est certainement le cas des maisons communales et des équipements culturels – peuvent acquérir une valeur symbolique et d'identité; ils devraient occuper une place stratégique dans la structure spatiale. On soulignera aussi que puisqu'ils sont d'initiative publique, il faudrait systématiquement rechercher une bonne intégration sur le plan urbanistique et une grande qualité sur le plan architectural.<sup>11</sup>*

---

### **IMPACT POUR LE PCA**

---

La localisation de ces fonctions dans la première couronne urbaine permet de répondre aux demandes d'accessibilité de la population (tant à destination des administrations que des établissements scolaires), que de préservation du cadre bâti du centre ancien protégé.

En outre, les nouveaux bâtiments garderont un gabarit compatible avec le voisinage proche en veillant à respecter la silhouette urbaine et les points de vue remarquables vers les monuments de la ville.

## **RENDRE LA STRUCTURE SPATIALE PLUS LISIBLE**

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

*Les limites entre les quartiers devront être davantage marquées, aussi bien par des espaces publics différenciant les ambiances urbaines que par les caractéristiques du bâti. On veillera à composer la frange de l'urbanisation en la distinguant de l'espace ouvert; les limites d'agglomération devront être traitées dans un souci d'inscription de l'habitat dans le paysage.<sup>12</sup>*

---

### **IMPACT POUR LE PCA**

---

L'aménagement et l'inscription d'un nouveau bâti s'appuiera notamment sur le réseau viaire originel (Atlas des chemins et sentiers vicinaux).

Dans un souci de renforcer l'image « agrobiopôle », les arbres et haies remarquables seront, dans la mesure du possible, conservés et valorisés. De plus, l'aménagement des espaces publics contribuera à renforcer cette identité. Ces espaces publics présenteront un caractère différencié selon la fonction dominante qu'ils seront amenés à devoir jouer, soit une place

---

<sup>11</sup> Projet S.D.E.R. p. 150

<sup>12</sup> Projet S.D.E.R. p. 126

emblématique pour les fonctions communautaires et une place mixte dans le quartier résidentiel. En outre, un nouveau point de vue sera tracé à partir de la nouvelle place vers la maison du bailli et le beffroi.

## **AMENAGER DE REELS QUARTIERS D'HABITAT**

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

- *Viser la constitution de quartiers structurés; il s'agit notamment de réaliser des espaces publics de qualité, constituer des lieux de référence (places, aires de jeux, espaces verts publics, etc.) et de bien structurer les réseaux et voies de communication;*
- *Éviter au maximum l'implantation de l'habitat en ruban le long des routes ou sa dispersion, et promouvoir au contraire de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privés et publics sera particulièrement étudiée;*
- *Dédensifier certains quartiers en y créant des espaces verts privés et publics, en interdisant la construction dans les intérieurs d'îlots, en pratiquant le remembrement ou le relotissement, en démolissant certains bâtiments sans intérêt;*
- *Assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions comme des rénovations.*<sup>13</sup>

---

### **IMPACT POUR LE PCA**

---

La composition d'ensemble du nouveau tissu bâti s'inscrit dans la continuité spatiale du tissu existant.

Les bâtiments communautaires seront articulés autour d'une place d'accueil et représentative à l'échelle de l'agglomération. Elle présentera une vocation emblématique et sera traitée principalement en un espace piétonnier.

## **METTRE EN VALEUR ET ENRICHIR LE PATRIMOINE BÂTI**

*Il s'agit également de valoriser l'habitat historique des quartiers centraux, et d'en améliorer les conditions d'habitabilité dans le respect des qualités esthétiques. Cette politique est à intégrer dans l'ensemble des mesures visant à réhabiliter les quartiers dégradés.*<sup>14</sup>

---

### **IMPACT POUR LE PCA**

---

Il s'agit principalement de veiller à la préservation du maillage parcellaire issu du tracé moyenâgeux le long des remparts de la ville et le long du front de la place Saint-Guibert. En outre, lors de travaux de terrassements dans cette partie du territoire, des investigations préalables devront être entamées.

---

<sup>13</sup> Projet S.D.E.R. p. 144

<sup>14</sup> Projet S.D.E.R. p. 184

## LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE

A partir de l'exposé des objectifs d'aménagement du schéma de structure, on peut épingler les points 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, qu'évolution de sa population résidente.*

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

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

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

#### DIRECTIVES

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

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

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

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

*Les zones d'extension d'habitat internes aux zones d'habitat de densité semblable à la zone la bordant.*

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

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

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

#### IMPACT POUR LE PCA

Respect des directives de densification spécifique au centre ville.

## **OPTION 4 : GESTION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE**

---

### **OBJECTIFS**

---

*Gembloux possède sur son territoire divers sites historiques et archéologiques qu'il y aurait lieu de préserver comme témoignage pour les générations futures.*

*Il s'agit entre autres :*

- *du centre historique de Gembloux et plus particulièrement de l'abbaye ;*
- *du patrimoine monumental repris à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique.*

---

### **DIRECTIVES**

---

*En l'absence de mesures réglementaires d'ordre régional (monument et/ou site classé, périmètre de protection), les interventions seront réalisées dans un but de préservation des témoins du passé. En outre, lors de la délivrance d'un permis dans les zones de protection, l'archéologue provincial sera averti en respect des directives de la circulaire du 4 août 1986 relative à la protection du sous-sol archéologique.*

---

### **MESURES DE COMPOSITION URBANISTIQUE**

---

*Le tracé urbanistique sera maintenu (largeurs de rues, alignement spontané, gabarit des bâtiments...). Le programme de requalification des espaces publics, notamment le programme zone 30, sera poursuivi à l'ensemble du centre ancien.*

*En complément à cette démarche, une procédure de classement lancée pour est le périmètre englobant l'espace déterminé par le périmètre formé par le haut de la rue du huit mai, la rue du Tribunal, la place de l'Hôtel de Ville, la place du Chien Noir et le bas de la rue Docq.*

*La densification du bâti sera envisagée en respectant le tracé parcellaire ancien en exploitant, dans cet esprit, les terrains mis à nu.*

*Cette approche guidera aussi l'élaboration du règlement communal d'urbanisme et la révision des plans particuliers d'aménagement.*

---

### **IMPACT POUR LE PCA**

---

*Le traitement de la rive contiguë au centre-ville s'inspirera des dispositions prévues par le règlement régional d'urbanisme relatif aux centres anciens protégés. En outre, la réhabilitation des chemins et sentiers vicinaux sera reprise dans les limites du périmètre.*

## 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.
Point d'appui sur l'eurocorridor Nord-Sud : Gembloux est identifié comme pôle d'appui justifié par le centre de recherche agronomique et la faculté d'agronomie	Gembloux, ville agro-biopôle ou développement scientifique	Maintien et valorisation du patrimoine naturel existant dans la structure urbaine, notamment par la préservation des arbres et haies remarquables.
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les externalités : Gembloux est situé dans l'aire métropolitaine de Bruxelles</li> <li>2. Pôle centre</li> <li>3. Densifier l'urbanisation</li> <li>4. Promouvoir une densification équilibrée</li> </ol>	Maîtrise de la croissance de la population résidente ou un programme « logement »	Inscription de nouveaux logements : dans le site de la manufacture en bordure de la future place sur la propriété de l'entraide sociale
Renforcer la centralité		Localisation d'une antenne du ministère des finances
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revoir certaines affectations du plan de secteur</li> <li>2. Gérer le territoire avec parcimonie</li> </ol>		S.A.E.D. de la Manufacture et modification en zone d'habitat
Promouvoir une densification équilibrée	Gestion du patrimoine historique et archéologique	Maîtriser le parcellaire et les gabarits des bâtiments et principalement le long du centre historique
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci</li> <li>2. Encourager la mixité raisonnée des activités</li> <li>3. Accessibilité aux équipements et aux services et intégration dans l'habitat</li> <li>4. Rendre la structure spatiale plus lisible</li> <li>5. Aménager de réels quartiers d'habitat</li> </ol>		Il s'agit d'un quartier mixte logement – services publics traversé par un maillage de cheminements piétons et l'aménagement de placettes thématiques
	Mesures de composition urbanistique	Alternance d'espaces publics de taille et typologie différentes identifiant la spécificité des lieux et un cadre adapté au regard des fonctions qui les bordent. Place minérale ou végétale, parc, sentiers contribuent au maillage du quartier.

# OPTIONS URBANISTIQUES

## COMPOSITION GENERALE

Les objectifs généraux d'aménagement visent à restructurer le quartier suite à l'abandon du site d'activité économique désaffecté de la Manufacture et des potentialités offertes par la reconversion de l'espace ainsi libéré en centre-ville.

Le quartier se caractérise par une densité importante d'équipements communautaires au profit de l'enseignement. Le programme initial vise en outre à augmenter cette fonction par l'installation de bâtiments administratifs en lieu et place d'une partie de l'ancien site industriel. Ce programme doit être pondéré pour favoriser la mixité des fonctions et principalement du maintien et du renforcement de la qualité de la vie du quartier pour les résidents.

En outre, la proximité immédiate du centre historique conduit à prendre des mesures de précaution (notamment archéologiques) et de confortation de ces caractéristiques (notamment dans le maillage parcellaire).

Pratiquement, l'organisation spatiale du quartier est conçue en réorganisant des îlots à taille humaine. Les destinations des bâtiments et fonctions se déclineront à partir du centre historique vers le quartier résidentiel du sud de Gembloux selon une stratification basée sur des fonctions urbaines mixtes (résidences, services), les équipements communautaires nécessitant à la fois de grandes superficies et des facilités en matière de communication et ensuite le tissu réservé spécifiquement à la résidence.

Les espaces publics composés du réseau de voiries et places jouera le rôle d'articulation entre ces différentes fonctions.

Le gabarit des voiries sera différencié selon une hiérarchie au regard des modes de transport :

- Voiries de collecte en périphérie et pour la rue Albert
- Voiries de desserte pour les autres rues
- Valorisation des sentiers permettant les liaisons transversales internes aux îlots et reliant les différents pôles communautaires (écoles, académie, ...) et le centre-ville.

Les nouvelles places seront identifiées chacune par une vocation distincte. Ainsi, la place de la "Manufacture" accueillant les fonctions communautaires sera caractérisée par une facture emblématique, tandis que la place de la "Closière" présentera un caractère plus intimiste, à l'échelle du micro-quartier sera destinée à la vocation de parc public à vocation récréative et d'espaces verts, l'accès carrossable étant réservé aux besoins de sécurité, d'entretien et des résidents riverains du parc.

## **OPERATIONS SPECIFIQUES**

### **LA REQUALIFICATION DU SITE DE LA MANUFACTURE**

Le site de la Manufacture accueillera sur sa partie ouest les bâtiments destinés à différents ministères fédéraux, tandis que l'autre rive sera destinée aux fonctions urbaines mixtes (par exemple bureaux et/ou commerces et services au rez-de-chaussée et logements aux étages. Cette solution permettrait le regroupement de ces différents services en rationalisant l'usage de certains équipements qui pourraient être communs à plusieurs destinataires, tels que les parkings, voire, les locaux sociaux.

Enfin la partie située à l'est rejoignant la rue Chapelle-Dieu du site sera affectée au développement du logement.

### **PROGRAMME FONCTIONNEL**

Le programme porte sur la construction :

- D'un centre administratif (Finances et Justice), soit une capacité d'accueil de +/- 100 agents ou 4.500 m<sup>2</sup> de planchers ;
- Des emplacements de parkings pour les besoins précités et estimés à +/- 175 emplacements ;
- D'unités de logements ;
- Le solde de la parcelle est réservé à l'aménagement d'espaces publics de qualité.

### **PROGRAMME D'EXECUTION ET ORGANISATION SPATIALE**

Les possibilités d'aménagement font l'objet d'un dossier annexe initié à la demande de la Régie des Bâtiments et vise le programme précité. Ces bâtiments seront disposés autour d'une nouvelle place publique à créer pour l'occasion.

Le terrain est actuellement quasi entièrement bâti ce qui représente un taux d'occupation de +/- 85 %. Les bâtiments sont constitués d'une aile administrative en bon état technique et des hangars « shed » couvrant la majeure partie du site, lesquels feront l'objet d'un arasement dans le cadre de l'opération SAED.

Enfin et afin d'éviter l'effet de monofonctionnalisation lié à une implantation administrative, les bâtiments pourront également accueillir du logement et/ou des petits commerces. Cette possibilité permettrait de dégager la construction de 50 à 100 logements en immeubles multifamiliaux.

Deux voies secondaires connecteront la place à la rue Chapelle-Dieu. Ces voies permettront un meilleur drainage du Collège Catholique et la création de nouvelles unités de logements.

Des liaisons transversales piétonnes (chemins et sentiers vicinaux) seront réhabilités.

Un parking en sous-sol est envisagé sous la place à réaliser.

## **COMPOSITION URBANISTIQUE**

L'organisation de ce nouvel espace sera conçue en s'appuyant sur deux éléments architecturaux importants et significatifs à l'échelle du quartier, soit le bâtiment administratif de la manufacture et le bâtiment de l'académie tout en optimisant les moyens de déplacement notamment au profit des piétons dans ce quartier fortement scolarisé.

En outre, la vétusté des hangars de la manufacture permet d'envisager cette nouvelle implantation.

Il a été retenu qu'une grande place piétonne articulerait les différentes fonctions communautaires et administratives à localiser dans ce site. Celle-ci sera mise en communication, d'une part, avec la parcelle de l'académie par l'intermédiaire d'un porche traversant, la rue Chapelle-Dieu et la place de la Closière par diverses voiries et cheminements à réaliser<sup>15</sup>.

La parcelle de l'académie serait transformée en parc public en valorisant et protégeant les sujets végétaux et d'autre part, avec la rue Chapelle-Dieu assurant l'assise au programme de nouveaux logements et d'une desserte plus aisée du Collège Catholique.

## **LES COMPLEMENTS USUELS A LA REQUALIFICATION DU SITE DE LA MANUFACTURE**

Le renforcement du centre-ville de Gembloux doit intégrer les diverses fonctions que celui-ci peut accueillir. Outre les fonctions administratives dévolues à l'ancien site de la manufacture, les fonctions de logements, commerces, services et activités culturelles doivent asseoir ce premier projet. A cet effet, la densification de zones non urbanisées dans la structure de la ville et particulièrement de ce périmètre seront valorisées au profit de logement (notamment sur le terrain communal situé entre la rue Paul Tournay, la rue Elisabeth et la rue des Closières). Une opportunité de développement y est particulièrement propice car cette zone est quasi connectée au maillage actuel. Son aménagement s'avère possible sans difficultés majeures. En outre, une parcelle libre de toute construction et appartenant à la Régie des Bâtiments permettra une liaison entre ces deux nouveaux pôles. Cette nouvelle urbanisation est conçue autour d'une place permettant le stationnement. Toutefois, celle-ci devra également bénéficier d'espaces de convivialité et être arborée.

## **LE PARC DES CLOSIERES**

Le parc à concevoir s'inscrit dans l'îlot bordé par la rue Elisabeth, la rue Paul Tournay, le sentier n° 65 et le sentier n° 59 (rue des Closières). Le foncier est propriété communale. Ce parc bénéficiera d'un statut public et ouvert à l'ensemble de la population. Afin de garantir de manière permanente sa fréquentation et son contrôle social, celui-ci sera bordé par du logement en ordre discontinu à l'image du voisinage proche.

En outre, les arbres et haies remarquables marquant la silhouette paysagère à cet endroit seront, dans la mesure du possible, préservés.

Un accès carrossable est envisagé à partir du bout de la rue des Closières. Un accès piétonnier longe la zone sous la forme d'une servitude publique (sentier n° 65) qui sera maintenu et complété par un nouveau sentier entre la future place et le sentier n° 65. En outre, un second accès piétonnier sera ménagé à partir de l'accès actuel existant à la rue Elisabeth.

<sup>15</sup> Voir schéma en annexe.

## **LE RENFORCEMENT DES FONCTIONS URBAINES**

Le plan communal d'aménagement fixe le front bâti de la place Saint-Guibert en statut de zone de constructions à vocation mixte de résidence et de services de manière à combattre une monofonctionnalisation originellement réservée aux équipements communautaires peu compatibles au regard de la situation de fait profitable à la dynamique de l'entité.

La localisation particulièrement stratégique de cette place pour des fonctions urbaines contribue de manière significative à sa vocation d'entrée de ville. Elle constitue le lieu d'accueil des visiteurs et assure l'animation tant diurne que nocturne de la vie urbaine.

De plus, celle-ci crée le vis-à-vis à l'entrée de l'ancienne abbaye, monument classé. Enfin, elle est couverte par les effets du règlement régional de bâtisse en centre ancien protégé qui sera traduit dans les prescriptions du présent plan communal d'aménagement.

# VILLE DE GEMBOUX

## ELABORATION DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DEROGATOIRE DIT « LA MANUFACTURE »

### PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

*Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en date du 25 septembre 2002*

*Par Ordonnance*

<i>La Secrétaire</i> <i>Josiane Balon</i>	<i>Le Bourgmestre</i> <i>Gérard Bouffieux</i>
--	--

*Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen  
du public du 2 septembre au 3 novembre 2003*

*Par le Collège*

<i>La Secrétaire</i> <i>Josiane Balon</i>	<i>Le Bourgmestre</i> <i>Gérard Bouffieux</i>
--	--

*Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 26 mai 2004*

*Par ordonnance*

*La Secrétaire,*  
*Josiane BALON*

*Le Bourgmestre,*  
*Gérard BOUFFIEUX*

*TOPOS – bureau d'études en urbanisme et aménagement du territoire, auteur de projet*

*représenté par Pierre Cox, architecte & urbaniste*

*Dressé le 30 septembre 2002 et modifié le 24 novembre 2003*

Prescriptions urbanistiques à  
annexer à l'arrêté ministériel  
du **18 OCT. 2004**

*pour copie conforme,*

*Vincent DESQUESNES*  
*Attaché*

# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<i>CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION</i>	5
<b>TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS</b>	<b>6</b>
<i>CHAPITRE I. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'EDIFICATION DES BATIMENTS</i>	6
<i>CHAPITRE II. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX BATIMENTS EXISTANTS</i>	6
SECTION 1. - TRANSFORMATIONS	6
SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS	7
SECTION 3. - DEMOLITIONS	7
<b>TITRE 3 - PRESCRIPTIONS PAR ZONE</b>	<b>8</b>
<i>CHAPITRE I. - ZONE RESIDENTIELLE</i>	8
SECTION 1. - DESTINATION GENERALE	8
SECTION 2. - DISPOSITIONS FORMELLES	8
A0 : PREPARATION DE L'IMPLANTATION	8
A1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN	8
A2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU	10
A3 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE OUVERT	13
A4 : BATIMENTS SECONDAIRES	15
A6 : AVANT-COURS PLANTEES	16
A7 : JARDINS	16
A8 : HAIES ET ECRAN VEGETAL	16
<i>CHAPITRE II. - ZONE MIXTE DE RESIDENCES PUBLIQUES OU PRIVEES ET DE SERVICES DE PROXIMITE</i>	18
SECTION 1. - DESTINATION GENERALE	18
SECTION 2. - DISPOSITIONS FORMELLES	18
B1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN	18
b2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU	20
B5 : LES BATIMENTS COMPLEMENTAIRES	23
B6 : AVANT-COURS PLANTEES	24
<i>CHAPITRE III. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES</i>	24
SECTION 1. - DESTINATION GENERALE	24
SECTION 2. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES	25
D1 : CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ENSEIGNEMENT	25
D2 : ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	26
D3 : CONSTRUCTIONS COMMUNAUTAIRES DIVERSES	27
D4 : AVANT-COURS PLANTEE	28
D5 : COURS	29
D6 : PARC	29
D8 : HAIE ET ECRAN VEGETAL	29
<b>TITRE 4 - LE DOMAINE PUBLIC</b>	<b>30</b>
<i>CHAPITRE I. - DESTINATION</i>	30
<i>CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE</i>	30
DP1 : LES VOIE CARROSSABLE PRINCIPALE	30
DP2 : VOIE CARROSSABLE SECONDAIRE ET VOIE RESIDENTIELLE	30
DP3 : SENTIER ET ESPACE PIETONNIER	30
DP4 : PLACE EMBLEMATIQUE	31
DP5 : PARC PUBLIC	31
DP6 : PARKING ET TERRE-PLEIN	31
DP8 : TALUS, ECRAN VEGETAL	32
<i>CHAPITRE III. - DISPOSITIONS TECHNIQUES</i>	32
RESEAU D'EGOUTTAGE	32
RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ	32
RESEAU D'ADDUCTION D'EAU	32
RESEAUX CABLES	32
EDICULES	33
ECLAIRAGE PUBLIC	33
SIGNALISATION	33
PLANTATIONS	33
<i>CHAPITRE IV. - MESURES DIVERSES</i>	34

<i>SECTION 1. - MESURES DE PROTECTION</i>	<i>34</i>
<i>PERIMETRE SOUMIS A INFORMATION ARCHEOLOGIQUE</i>	<i>34</i>
<i>ARBRES ET HAIES REMARQUABLES</i>	<i>34</i>
<i>ARBRES D'ALIGNEMENT A PLANTER</i>	<i>34</i>
<i>SECTION 2. - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE</i>	<i>34</i>

# 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. 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 de contradiction entre les deux documents, la prééminence est donnée à la partie graphique. 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 cas de divergence entre le prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les mesures qui réalisent le mieux les objectifs du plan qui seront d'application; en règle générale, ce seront les dispositions les plus restrictives".

**Art 3** - Le plan fixe les dimensions métriques pour certains éléments construits ; ces dimensions seront respectées. Toutefois, l'ensemble du périmètre ne peut présenter le même degré de précision. En conséquence, lorsqu'aucune dimension métrique n'est donnée en raison des difficultés de mesurage, certains écarts pourront être admis pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux options d'aménagement et d'urbanisme adoptées par le présent plan. Au besoin, un plan de remembrement ou un plan de relotissement pourrait être prescrit pour l'étude précise de l'une ou l'autre partie du plan communal d'aménagement. En outre, les autorités communales se réservent le droit d'enclencher une procédure d'expropriation publique en vue de réaliser les objectifs repris dans le présent plan et ce notamment, pour l'exécution des voiries et les rectifications nécessaires pour assurer un espace cohérent du domaine public.

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

# **TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS**

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

**Art 5** - Les parcelles ou parties de parcelles qui seront incorporées dans le domaine public sont reprises au plan d'expropriation et d'emprise à établir lors de la programmation des travaux. 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 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, si ces travaux ont été exécutés après la clôture de l'enquête publique relative au plan. »<sup>1</sup>

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

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

§ 1. la profondeur maximale admissible définie graphiquement par une emprise de bâtisse tracée au plan de destination;

§ 2. la hauteur comprise dans une fourchette indiquée au plan de destination et considérée par la moyenne déterminée entre le niveau fini du terrain et la rive d'égout; celle-ci étant prise dans l'axe médian du plan de la façade du bâtiment principal.

§ 3. le type de comble de toiture et l'orientation de son faite principal éventuellement indiquée au plan de destination.

## **CHAPITRE II. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX BATIMENTS EXISTANTS**

**Art 8** - Il est défendu d'exécuter des travaux qui maintiendraient ou augmenteraient un état existant en contradiction avec le présent plan, à l'exception des travaux d'entretien et sous réserve des dispositions suivantes et en tous cas, limitées aux emprises de bâtisse fixées par le présent plan.

Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou 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, si ces travaux ont été exécutés après la clôture de l'enquête publique relative au plan. »<sup>2</sup>

### **SECTION 1. - TRANSFORMATIONS**

**Art 9** - 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 des baies existantes avant de procéder à une nouvelle distribution ou composition de façade;

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

<sup>2</sup> Article 64 du C.W.A.T.U.P.

§ 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 10** - 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 11** - 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 12** - 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, la démolition pourra être toutefois limitée à la hauteur maximale résultant des prescriptions du plan;

§ 3. - soit 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 13** - Après démolition et en attente d'une nouvelle construction, la parcelle dégagée de construction sera aménagée selon les dispositions respectant celles fixées pour les avant-cours ou les cours et 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

# **TITRE 3 - PRESCRIPTIONS PAR ZONE**

## **CHAPITRE I. - ZONE RESIDENTIELLE**

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

**Art 14** - La zone résidentielle est destinée à accueillir les bâtiments dont la fonction dominante vise la résidence des ménages et les activités qui lui sont directement liées. Accessoirement, des fonctions connexes à la vie du quartier sont autorisées telles les établissements de soins à la personne, les professions libérales.... Ces fonctions connexes ne pourront excéder le tiers de la surface totale de planchers hors sol. Cette zone est divisée en sous-zones faisant chacune l'objet de dispositions spécifiques reprises ci-après.

### **SECTION 2. - DISPOSITIONS FORMELLES**

#### **A0 : PREPARATION DE L'IMPLANTATION**

**Art 15** - Selon les spécificités topographiques de la parcelle et des parcelles contiguës en vue de l'édification de bâtiments et de leurs abords ::

§ 1. sur une parcelle située au niveau de la voirie et présentant une surface moyenne horizontale et plane (les fluctuations étant inférieures à 50 centimètres), le relief ne pourra pas être modifié

§ 2. sur une parcelle hors niveau de voirie ou présentant une surface en déclivité ou non plane, le relief du sol ne pourra être modifié dans une limite ne dépassant pas 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; l'éventuel avant-cours sera mis à niveau de la voirie, l'accès piéton pouvant être organisé par un perron.

#### **A1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN**

##### **DESTINATION**

**Art 16** - Les bâtiments principaux en ordre mitoyen sont destinés au logement familial ou multifamilial et aux activités de résidence.

**Art 17** - 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 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 18** - 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. En outre, lors de la division parcellaire dans le périmètre de protection archéologique, les parcelles seront limitées à une largeur de 9 mètres.

##### **IMPLANTATION**

**Art 19** - 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 20** - 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 21** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

## **MORPHOLOGIE**

**Art 22** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, - soit en découpe, soit en pénétration se développant à l'arrière.

**Art 23** - 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 24** - Hormis en bordure des limites du périmètre du centre ancien protégé, c'est-à-dire, sur les rives de place Saint-Guibert, rue Gustave Docq et rue Sainte-Adèle :

§ 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 25** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

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

§ 2. Soit, par une lucarne en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières ;

§ 3. soit, plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, 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 26** - 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 27** - Les cheminées seront localisées à proximité de la faîte de toiture.

**Art 28** - 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 29** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

## BAIES ET OUVERTURES

**Art 30** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 31** - 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 32** - 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 33** - Les matériaux de parement seront choisis selon la situation géographique de la parcelle, en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé, ou en tuiles de même teinte avec :

§ 1. Pour la rue Gustave-Docq ainsi que la rue Sainte-Adèle, une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;

§ 2. pour les autres situations, une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 34** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## A2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU

### DESTINATION

**Art 35** - Les bâtiments principaux en ordre discontinu sont destinés au logement familial ou multifamilial et aux activités de résidence.

**Art 36** - 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 37** - 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 38** - 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 ou un des pignons petits ouvrages

**Art 39** - 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.

**Art 40** - du bâtiment principal.

**Art 41** - 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 42** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

## **MORPHOLOGIE**

**Art 43** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, soit en découpe, - soit en pénétration dont l'avancée présente une largeur limitée aux 2/5<sup>e</sup> du développement de la façade et une profondeur inférieure à sa largeur.

**Art 44** - 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 45** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

**Art 46** - 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 47** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

- § 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'une proportion inférieure à 1/8<sup>me</sup> du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;
- § 2. Soit, par une lucarne en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières
- § 3. soit plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, 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 48** - 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 49** - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

**Art 50** - 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 51** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### **BAIES ET OUVERTURES**

---

**Art 52** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 53** - 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 54** - 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 55** - 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 56** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## **A3 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE OUVERT**

### **DESTINATION**

---

**Art 57** - Les bâtiments principaux en ordre ouvert sont destinés au logement familial ou multifamilial et aux activités de résidence.

**Art 58** - 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 59** - 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 20 mètres. Les limites parcellaires seront tracées perpendiculairement à l'alignement sur une profondeur supérieure à trois de l'emprise de bâtisse.

### **IMPLANTATION**

---

**Art 60** - L'emprise de bâtisse permet l'édification du bâtiment principal ou d'un ensemble bâti.

**Art 61** - 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 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 62** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination tout en ne dépassant pas une profondeur de 10 mètres.

## MORPHOLOGIE

**Art 63** - 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 64** - Le bâtiment principal sera surmonté d'un comble de toiture présentant une pente comprise entre  $32^\circ$  et  $45^\circ$ . 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 demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public, lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière.

## PETITS OUVRAGES

**Art 65** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres du nu de l'élévation.

**Art 66** - 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 67** - 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. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, 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 68** - 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 69** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 70** - 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 71** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### **BAIES ET OUVERTURES**

---

**Art 72** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 73** - 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 74** - 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 75** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## **A4 : BATIMENTS SECONDAIRES**

### **DESTINATION**

---

**Art 76** - 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 y ait un accès direct avec le domaine public.

### **IMPLANTATION**

---

**Art 77** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments secondaires.

**Art 78** - Le (ou) bâtiments secondaire(s) doit être contigu au bâtiment principal tel que fixé par les prescriptions relatives aux bâtiments principaux.

### **GABARIT**

---

**Art 79** - Le bâtiment secondaire présentera un gabarit inférieur au bâtiment principal.

**Art 80** - Les bâtiments secondaires éventuels seront couverts selon leur situation vis-à-vis du bâtiment principal :

- A. 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;
- B. 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;
- C. 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 faitière ne dépassant pas la rive d'égout de ce dernier;

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

## **MATERIAUX**

---

**Art 81** - 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;
- § 3. - 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.

**Art 82** - - soit et pour autant que les dispositions du Code Civil soient respectées, des éléments majoritairement vitrés.

**Art 83** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## **BAIES ET OUVERTURES**

---

**Art 84** - Le traitement des élévations et des prises de jours en toiture répondra aux mêmes dispositions que celles fixées pour le bâtiment principal qu'il complète.

**Art 85** -

## **A6 : AVANT-COURS PLANTEES**

---

**Art 86** - L'avant-cour plantée est destinée à accueillir des jardinets et les emplacements de parcage non couverts pour véhicules limités au nombre de logements prévus dans l'immeuble. Elle 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 87** - L'avant-cour sera bordée 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. Elle 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.

## **A7 : JARDINS**

---

**Art 88** - 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 89** - 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 90** - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions.

**Art 91** - Les jardins ne pourront être revêtus d'un recouvrement de sol imperméable que dans une proportion inférieure à 20 %.

## **A8 : HAIES ET ECRAN VEGETAL**

---

**Art 92** - Les espaces dévolus aux haies et écrans végétaux devront être plantés dans le délai fixé par l'obtention du permis d'urbanisme. Ils seront plantés par des sujets d'essence régionale selon les dispositions fixées par le Code civil. Dès maturités, les haies seront maintenues à une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.



## CHAPITRE II. - ZONE MIXTE DE RESIDENCES PUBLIQUES OU PRIVEES ET DE SERVICES DE PROXIMITE

### SECTION 1. - DESTINATION GENERALE

**Art 93** - La zone mixte de résidences publiques ou privées et de services de proximité est destinée à accueillir les bâtiments dont la fonction vise de manière indifférenciée :

- § 1. la résidence des ménages et les activités qui lui sont directement liées,
- § 2. les fonctions connexes à la vie du centre-ville telles les établissements commerciaux de détail, l'HORECA, les établissements de soins à la personne, nurcery, école froebelienne, les professions libérales....

### SECTION 2. - DISPOSITIONS FORMELLES

#### B1 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE MITOYEN

##### DESTINATION

**Art 94** - Les bâtiments principaux en ordre mitoyen sont destinés aux fonctions définies par l' Art 93 -

**Art 95** - 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 96** - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation mixte, le siège d'une d'activité économique sera établi au rez-de-chaussée et éventuellement à l'étage qui lui est contigü, sans pour autant dépasser une surface totale de planchers supérieure au tiers.

**Art 97** - Lors de la conception d'un bâtiment à vocation économique ou de services exclusive, les locaux accessibles au public seront localisés par ordre de priorité au rez-de-chaussée et ensuite aux étages qui lui sont contigüs. En outre, ceux-ci respecteront les dispositions des articles 414 et suivants visant le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif pour les personnes à mobilité réduite.<sup>3</sup>

**Art 98** - 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. Lors d'une opératin immobilière visant à la construction d'un ensemble de constructions groupées, les emplacements de garage pourront être réservés 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.

##### DIVISION PARCELLAIRE

**Art 99** - 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. Lors d'une opération immobilière visant à la construction d'un ensemble de constructions groupées, les dispositions relatives à la largeur des parcelles ne doivent plus étre respectées pour autant que l'expression des façades traduise le rythme parcellaire tel défini ci avant

##### IMPLANTATION

**Art 100** - 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.

<sup>3</sup> C.W.A.T.U.P

**Art 101** - 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 102** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

## **MORPHOLOGIE**

**Art 103** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, - soit en découpe, soit en pénétration se développant à l'arrière.

**Art 104** - 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 105** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres du nu de l'élévation.

**Art 106** - 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 107** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

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

§ 2. Soit, par une lucarne en bâtière ou cintrée axée sur l'élément dominant de l'élévation et distante de plus de 60 centimètres des rives costières ;

§ 3. soit, plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, 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 108** - 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 109** - Les cheminées seront localisées à proximité du faîte de toiture.

**Art 110** - 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 111** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

## BAIES ET OUVERTURES

**Art 112** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 113** - 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 114** - 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 115** - 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 une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 116** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## B2 : BATIMENTS PRINCIPAUX EN ORDRE DISCONTINU

### DESTINATION

**Art 117** - Les bâtiments principaux en ordre discontinu sont destinés au logement familial ou multifamilial et aux activités de résidence.

**Art 118** - 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 119** - 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 120** - 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 ou un des pignons petits ouvrages

**Art 121** - 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 :

**Art 122** - 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 :

**Art 123** - en partie supérieure, par la rive d'égout,

**Art 124** - latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,

**Art 125** - en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

**Art 126** - 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 :

**Art 127** - latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,

**Art 128** - en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

**Art 129** - 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 :

**Art 130** - en partie supérieure, par le prolongement du pan de toiture,

**Art 131** - latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,

**Art 132** - en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau,

**Art 133** - 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 134** - 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:

**Art 135** - en partie supérieure, à l'allège de la baie immédiatement supérieure,

**Art 136** - en largeur, il n'excèdera pas une fois et demi la largeur de la baie qu'il surplombe,

**Art 137** - en partie inférieure, à une hauteur supérieure à 3 mètres du niveau du sol fini pris dans l'axe médian de celui-ci,

**Art 138** - latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes ou de la projection du mur pignon,

**Art 139** - 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 140** - du bâtiment principal.

**Art 141** - 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 142** - Le gabarit du bâtiment principal est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination.

## **MORPHOLOGIE**

**ART 143** - Le bâtiment principal répondra à une volumétrie : - soit compacte, soit en découpe, - soit en pénétration dont l'avancée présente une largeur limitée aux 2/5<sup>e</sup> du développement de la façade et une profondeur inférieure **RE A SA LARGEUR.**

**Art 144** - 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 :

**Art 145** - 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;

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

**Art 146** - à demi-croupe dont l'arête sera orientée vers le domaine public lorsque qu'il s'agit d'une parcelle cornière.

### PETITS OUVRAGES

**Art 147** - Le traitement des élévations pourra être renforcé par de petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 30 centimètres sur le nu de l'élévation.

**Art 148** - La volumétrie pourra être agrémentée :

**Art 149** - 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 :

**Art 150** - en partie supérieure, par la rive d'égout,

**Art 151** - latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,

**Art 152** - en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

**Art 153** - 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 :

**Art 154** - latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,

**Art 155** - en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau;

**Art 156** - 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 :

**Art 157** - en partie supérieure, par le prolongement du pan de toiture,

**Art 158** - latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,

**Art 159** - en partie inférieure, à une hauteur au moins égale à un niveau,

**Art 160** - 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 161** - 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:

**Art 162** - en partie supérieure, à l'allège de la baie immédiatement supérieure,

**Art 163** - en largeur, il n'excèdera pas une fois et demi la largeur de la baie qu'il surplombe,

**Art 164** - en partie inférieure, à une hauteur supérieure à 3 mètres du niveau du sol fini pris dans l'axe médian de celui-ci,

**Art 165** - latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes ou de la projection du mur pignon,

**Art 166** - 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 167** - Les prises de jours en toiture seront réalisées :

**Art 168** - Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'une proportion inférieure à 1/8<sup>me</sup> du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

**Art 169** - 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

**Art 170** - soit plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, 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 171** - 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 172** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 173** - 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 174** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

### **BAIES ET OUVERTURES**

---

**Art 175** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 176** - 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 177** - 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 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 avec :

**Art 179** - soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 180** - soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue.

**Art 181** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## **B5 : LES BATIMENTS COMPLEMENTAIRES**

### **DESTINATION**

---

**Art 182** - Les bâtiments complémentaires sont destinés à l'entreposage des biens ou à un petit atelier à vocation privée et familiale en excluant le logement.

### **IMPLANTATION**

---

**Art 183** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des bâtiments complémentaires. Ceux-ci doivent être élevés sur l'une des limites parcellaires latérales ou arrières. L'éventuel dégagement latéral sera supérieur à un mètre.

### **GABARIT**

---

**Art 184** - Le gabarit du bâtiment complémentaire est fixé par les dispositions graphiques du plan de destination. En outre, lorsqu'un bâtiment complémentaire s'accôle à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera des pentes de toiture parallèles à celui-ci.

Les bâtiments complémentaires seront couverts par un comble à un pan versant vers le domaine privé et présentant une pente comprise entre 32° et 45°;

### **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 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'accôle à un autre bâtiment complémentaire préexistant, celui-ci présentera les mêmes matériaux que celui-ci.

### **BAIES ET OUVERTURES**

**Art 188** - Le traitement des élévations et des prises de jours en toiture répondra aux mêmes dispositions que celles fixées pour le bâtiment principal qu'il complète.

### **B6 : AVANT-COURS PLANTEES**

**Art 189** - L'avant-cour plantée est destinée à accueillir des jardinets et terrasses de consommation. Elle 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** - L'avant-cours sera bordée 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.

### **B7 : JARDINS**

**Art 191** - 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 192** - 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 193** - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions.

**Art 194** - Les jardins ne pourront être revêtus d'un recouvrement de sol imperméable que dans une proportion inférieure à 50 %.

### **B8 : HAIES ET ECRAN VEGETAL**

**Art 195** - Les espaces dévolus aux haies et écrans végétaux devront être plantés dans le délai fixé par l'obtention du permis d'urbanisme. Ils seront plantés par des sujets d'essence régionale selon les dispositions fixées par le Code civil. Dès maturités, les haies seront maintenues à une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.

## **CHAPITRE III. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES**

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

**Art 196** - La zone d'équipements communautaires est destinée aux actes et travaux à destination du public et de la vie locale, les équipements communautaires et sociaux, l'accueil des services publics ainsi que les fonctions complémentaires qui leur sont strictement nécessaires tels que terrains de sports non couverts, aires de jeux pour enfants, voiries et parking, aires de manœuvre, ... et les infrastructures techniques utiles à leur besoin.

## SECTION 2. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

---

### D1 : CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ENSEIGNEMENT

#### DESTINATION

---

**Art 197** - Les bâtiments sont destinés aux fonctions communautaires d'enseignement et de réunions à destination de la formation ainsi que toutes les fonctions annexes et complémentaires à cette activité.

#### IMPLANTATION

---

**Art 198** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des différents bâtiments et éléments de protection tels que préaux, auvents, abris ouverts, ... En outre, lorsque l'emprise présente un front de bâtisse obligatoire sur l'alignement, celui-ci doit être affirmé par le corps de bâtiment marquant la lecture de l'espace-rue.

#### GABARIT

---

**Art 199** - Le gabarit des bâtiments principaux est fixé au plan de destination. Des bâtiments complémentaires de gabarit plus réduit inscrits dans l'emprise de bâtisse pourront compléter le programme de construction.

#### MORPHOLOGIE

**Art 200** - Les bâtiments seront couverts, dans leur plus grande proportion, par un comble en bâtière, en bâtière tronquée pour autant que le pan visible soit au moins égal au 2/3 du pan théorique, en croupe ou à croupettes présentant une pente comprise entre 32° et 45°. L'orientation du faite dominant sera parallèle à la longueur du bâtiment.

#### PETITS OUVRAGES

**Art 201** - Les éventuels petits ouvrages seront étudiés en relation avec les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PCA et maintenus comme tels.

#### COMPLEMENTS DE TOITURE

**Art 202** - 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 1/5<sup>me</sup> du pan. 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, plusieurs lucarnes en bâtière prolongeant la composition de l'élévation. Elles seront distantes de plus de 60 centimètres des rives costières, 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 203** - 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 204** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 205** - 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 206** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

## **BAIES ET OUVERTURES**

---

**Art 207** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 208** - Les élévations contiguës des espaces ouverts intérieurs seront traitées librement.

**Art 209** - 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 210** - Les matériaux de parement seront choisis selon la situation géographique de la parcelle :

**§ 1.** Le long de la rue Gustave Docq, 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 enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue;

**§ 2.** Le long des autres rues, en alliant une couverture en ardoises de ton noir ou gris foncé, ou en tuiles de même teinte avec :

- A. Soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue,
- B. Soit une maçonnerie en briques de terre cuite de teinte rouge brun,
- C. Soit une combinaison des deux natures de parements prédéfinis,

**Art 211** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

## **D2 : ADMINISTRATIONS PUBLIQUES**

### **DESTINATION**

---

**Art 212** - Les bâtiments sont destinés aux bâtiments administratifs à destination du service du public ainsi que toutes les fonctions annexes et complémentaires à cette activité.

### **IMPLANTATION**

---

**Art 213** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des différents bâtiments et éléments de protection tels qu'auvents, abris ouverts, ... En outre, lorsque l'emprise présente un front de bâtisse obligatoire sur l'alignement, celui-ci doit être affirmé par le corps de bâtiment marquant la lecture de l'espace-rue.

### **GABARIT**

---

**Art 214** - Le gabarit des bâtiments principaux est fixé au plan de destination. Des bâtiments complémentaires de gabarit plus réduit inscrits dans l'emprise de bâtisse pourront compléter le programme de construction. En outre et pour autant qu'il signifie une fonction emblématique, un bâtiment d'un gabarit distinct et marqué pourra être conçu dans ce complexe.

### **MORPHOLOGIE**

**Art 215** - Les bâtiments seront couverts, dans leur plus grande proportion, par un comble en bâtière, en bâtière tronquée pour autant que le pan visible soit au moins égal au 2/3 du pan théorique, en croupe ou à croupettes présentant une pente comprise entre 32° et 45°, soit encore par une toiture courbe pour autant qu'elle s'inscrive dans le gabarit prédéfini. L'orientation du faîte dominant sera parallèle à la longueur du bâtiment.

### **PETITS OUVRAGES**

**Art 216** - Les éventuels petits ouvrages seront étudiés en relation avec les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PCA et maintenus comme tels.

### **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 1/5<sup>me</sup> du pan. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

**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.

**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** - Les élévations contiguës des espaces ouverts intérieurs seront traitées librement.

**Art 224** - 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**

---

**§ 1.** 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 :

- A. Soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue,
- B. Soit une maçonnerie en briques de terre cuite de teinte rouge brun,
- C. Soit une combinaison des deux natures de parements prédéfinis,

**Art 225** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE BATIMENT DIT "DE LA MANUFACTURE"**

---

**Art 226** - Dans l'éventualité de la transformation du bâtiment dit "de la Manufacture", et compte tenu que celui-ci présente un caractère affirmé, ses caractéristiques intrinsèques seront maintenues, restituées ou confirmées, tant dans la lecture de son gabarit, du choix des matériaux de parement que du traitement des ses élévations. L'agrandissement de celui-ci ne sera envisagé qu'en respect de la lecture du gabarit de base.

## **D3 : CONSTRUCTIONS COMMUNAUTAIRES DIVERSES**

### **LA DESTINATION**

---

**Art 227** - Les bâtiments sont destinés aux fonctions communautaires ou sociales, ainsi qu'à toutes les fonctions annexes et complémentaires à ces activités.

### **L'IMPLANTATION**

---

**Art 228** - L'emprise de bâtisse permet l'édification des différents bâtiments existants et leur éventuel agrandissement, ... En outre, lorsque l'emprise présente un front de bâtisse obligatoire sur l'alignement, celui-ci doit être affirmé par le corps de bâtiment marquant la lecture de l'espace-rue.

### **LE GABARIT**

---

**Art 229** - Le gabarit des bâtiments principaux est fixé au plan de destination. Des bâtiments complémentaires de gabarit plus réduit inscrits dans l'emprise de bâtisse pourront compléter le programme de construction.

## **DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU BATIMENT DE L'ACADEMIE ET DE L'HOTEL DE POLICE ACTUEL**

---

**Art 230** - Les bâtiments seront maintenus dans leur physionomie actuelle, tant en ce qui concerne la morphologie originelle que du traitement des élévations. Les éventuelles interventions viseront à éradiquer les interventions postérieures et inadéquates et à s'inscrire dans la ligne originelle de ces deux bâtiments.

### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX AUTRES BATIMENTS**

---

#### **MORPHOLOGIE**

**Art 231** - Les bâtiments seront couverts, dans leur plus grande proportion, par un comble en bâtière, en bâtière tronquée pour autant que le pan visible soit au moins égal au 2/3 du pan théorique, en croupe ou à croupettes présentant une pente comprise entre 32° et 45°, soit encore par une toiture courbe pour autant qu'elle s'inscrive dans le gabarit prédéfini. L'orientation du faite dominant sera parallèle à la longueur du bâtiment.

#### **PETITS OUVRAGES**

**Art 232** - Les éventuels petits ouvrages seront étudiés en relation avec les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PCA et maintenus comme tels.

#### **COMPLEMENTS DE TOITURE**

**Art 233** - Les prises de jours en toiture seront réalisées par des châssis intégrés dans le plan de la toiture à raison d'une proportion inférieure à 1/5<sup>me</sup> du pan. Ils seront distants de plus de 60 cm des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;

**Art 234** - 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 235** - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

**Art 236** - 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 237** - Les panneaux solaires éventuels seront positionnés dans le plan de la toiture.

#### **BAIES ET OUVERTURES**

---

**Art 238** - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

**Art 239** - 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 240** - 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 une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue,

**Art 241** - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée selon la palette chromatique jointe au règlement communal d'urbanisme.

### **D4 : AVANT-COURS PLANTEE**

---

**Art 242** - Le recul est dévolu principalement à la fonction de parvis en transition entre les bâtiments et le domaine public soit d'accueil et de dispersion d'une assemblée. Cet espace présentera un caractère monumental sans pour autant exclure les éléments végétaux. 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 243** - Hormis les reprises de différence de niveau entre la voirie et les bâtiments qui seront traitées par un mur de soutènement, ainsi que la mise en place de mesures de sécurité des personnes organisés par

un mobilier urbain dressé sur l'alignement, le recul sera dégagé en offrant une surface et un revêtement compatibles aux usagers à mobilité réduite.

**Art 244** - Les éléments végétaux contribueront à renforcer la lecture de l'espace public.

---

## D5 : COURS

---

**Art 245** - Les cours sont dévolues aux activités de plein air, aux prises de lumière pour les bâtiments les jouxtant et aux parkings dans une proportion inférieure à 50 %.

**Art 246** - Les cours seront agrémentées de quelques arbres à haute tige et d'éléments végétaux. Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions.

---

## D6 : PARC

---

**Art 247** - Les parcs sont dévolus à exercer une fonction communautaire et sociale de plein air ou complémentaire des activités publiques pratiquées dans les bâtiments publics situés dans les limites du parc ou dans sa proximité.

**Art 248** - Ils seront conçus en affirmant la structure végétale en s'appuyant sur les sujets existants et identifiés comme arbres remarquables. En outre, pour le parc de l'académie, la composition structurée s'inscrira dans la continuité du bâtiment de l'académie.

**Art 249** - Ils seront agrémentés par un mobilier de jardin permettant la détente et l'organisation de petites réunions de plein air.

**Art 250** - Ils seront ceinturés par un mur en maçonnerie ou par une enceinte d'une hauteur limitée à 80 centimètres surmontée d'une grille en fer forgé.

**Art 251** - Un cheminement carrossable nécessaire pour les services de sécurité et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite y sera aménagé. Il sera revêtu d'un matériau perméable.

---

## D8 : HAIE ET ECRAN VEGETAL

---

**Art 252** - Les espaces dévolus aux haies et écrans végétaux devront être plantés dans le délai fixé par l'obtention du permis d'urbanisme. Ils seront plantés par des sujets d'essence régionale selon les dispositions fixées par le Code civil. Dès maturités, les haies seront maintenues à une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.

# TITRE 4 - LE DOMAINE PUBLIC

## CHAPITRE I. - DESTINATION

**Art 253** - Le domaine public est destiné à la voirie carrossable, aux places et parcs publics, aux voiries pour usagers lents. Elle accueille également les équipements publics et les infrastructures techniques générales.

## CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

### DP1 : LES VOIE CARROSSABLE PRINCIPALE

**Art 254** - La voirie est destinée aux différents modes de déplacement tels que le transport routier en milieu urbain, 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 :

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

**Art 255** - La voirie de collecte réservera les trottoirs en site propre et selon les possibilités offertes par le profil en travers, une bande destinée au stationnement longitudinal.

**Art 256** - 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.

### DP2 : VOIE CARROSSABLE SECONDAIRE ET VOIE RESIDENTIELLE

**Art 257** - Les voies secondaires et résidentielles sont destinées au besoin strict de la vie locale. 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 258** - Les zones trente, les zones résidentielles et les trottoirs seront revêtus en matériaux semi-perméables, éventuellement différenciés pour marquer des endroits spécifiques (petits pavés, clinckers, ...).

**Art 259** - 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.

**Art 260** - 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.

**Art 261** - En outre, un arbre à haute tige sera planté par 4 emplacements de parcage.

### DP3 : SENTIER ET ESPACE PIETONNIER

**Art 262** - Les sentiers et espaces piétonniers sont destinées à accueillir tous les usagers non motorisés.

**Art 263** - Le profil et la nature des revêtements de sol seront étudiés spécifiquement pour les usagers dits "lents", c'est-à-dire, tous types de piétons, marcheurs, voitures d'enfants, voitures pour personnes à mobilité réduite, ....

**Art 264** - Les équipements spécifiques à cet usage, tels que bancs, seront aménagés à proximité des équipements publics et des zones vertes.

**Art 265** - 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.

## **DP4 : PLACE EMBLEMATIQUE**

---

**Art 266** - La place piétonne a pour vocation d'assurer un lieu de convivialité et de rencontre pour la population. Elle est destinée à accueillir les grandes manifestations publiques, ... Elle est accessible par les usagers lents, ainsi qu'aux services de secours et d'entretien et aux livreurs selon les dispositions fixées par un arrêté de police. Elle accueillera également le mobilier urbain nécessaire à l'affirmation de sa fonction, ainsi que la structure végétale renforçant son caractère spécifique.

**Art 267** - La place pourra comprendre des parkings souterrains.

**Art 268** - Hormis les reprises de différence de niveau entre la voirie et les bâtiments qui seront traitées par un mur de soutènement, ainsi que la mise en place de mesures de sécurité des personnes organisés par un mobilier urbain dressé sur l'alignement, le recul sera dégagé en offrant une surface et un revêtement compatibles aux usagers à mobilité réduite.

## **DP5 : PARC PUBLIC**

---

**Art 269** - Les parcs sont dévolus à exercer une fonction communautaire et sociale de plein air ou complémentaire des activités publiques pratiquées dans les bâtiments publics situés dans les limites du parc ou dans sa proximité.

**Art 270** - Ils seront conçus en affirmant la structure végétale en s'appuyant sur les sujets existants et identifiés comme arbres remarquables. En outre, pour le parc de l'académie, la composition structurée s'inscrira dans la continuité du bâtiment de l'académie.

**Art 271** - Ils seront agrémentés par un mobilier de jardin permettant la détente et l'organisation de petites réunions de plein air.

**Art 272** - Ils pourront être ceinturés par un mur en maçonnerie ou par une enceinte d'une hauteur limitée à 80 centimètres surmontée d'une grille en fer forgé.

**Art 273** - Un cheminement carrossable nécessaire pour les services de sécurité et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite y sera aménagé. Il sera revêtu d'un matériau perméable.

## **DP6 : PARKING ET TERRE-PLEIN**

---

**Art 274** - Les parkings ont pour vocation d'accueillir une proportion importante pour des aires de parcage de véhicules. Elle est également destinée à accueillir les équipements utiles tels que bancs et espaces de jeux pour les enfants et des petits espaces verts structurés brisant la monotonie d'un tel espace.

**Art 275** - Les terre-pleins ont pour vocation principale de canaliser les différents flux de circulation et d'organiser la gestion des différents modes. Leur traitement s'incrira dans une composition d'ensemble de l'espace-rue.

**Art 276** - 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, ...). Elles seront agrémentées de plantations basses et d'arbres

à haute tige à raison d'un plant pour 4 emplacements de voitures et organisés selon une composition d'ensemble.

## DP8 : TALUS, ECRAN VEGETAL

---

**Art 277** - Les espaces dévolus aux écrans végétaux devront être plantés dans le délai fixé par l'obtention du permis d'urbanisme. Ils seront plantés par des sujets d'essence régionale selon les dispositions fixées par le Code civil. Dès maturités, les haies seront maintenues à une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.

**Art 278** - Les talus existants seront maintenus et stabilisés par une végétation indigène.

## CHAPITRE III. - DISPOSITIONS TECHNIQUES

### RESEAU D'EGOUTTAGE

---

**Art 279** - 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 280** - 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 281** - 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.

### RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ

---

**Art 282** - 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 283** - Toutes les canalisations seront enterrées.

**Art 284** - 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.

### RESEAU D'ADDUCTION D'EAU

---

**Art 285** - 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 286** - Toutes les canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre.

**Art 287** - 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.

### RESEAUX CABLES

---

**Art 288** - Les lignes électriques à haute tension dont la tension est inférieure à 150 kV seront enterrées.

**Art 289** - 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 290** - 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.

## EDICULES

---

**Art 291** - 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 292** - 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.

## ECLAIRAGE PUBLIC

---

**Art 293** - L'éclairage concourra à l'amélioration de l'ambiance générale et de la sécurité des voiries et des espaces publics. Le niveau d'éclairage des voiries automobiles sera de préférence uniforme. L'intensité lumineuse sera renforcée dans les zones habitées, ainsi que pour les carrefours et pour les traversées piétonnes qui devraient recevoir des luminaires spécifiques.

**Art 294** - Toutefois, les bâtiments publics à destination communautaire présentant une valeur symbolique et l'aménagement de leurs abords pourraient bénéficier d'un éclairage spécifique les mettant en valeur.

## SIGNALISATION

---

**Art 295** - 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 296** - 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.

## PLANTATIONS

---

**Art 297** - 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 298** - 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 299** - 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 300** - 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.

## CHAPITRE IV. - MESURES DIVERSES

### SECTION 1. - MESURES DE PROTECTION

#### PERIMETRE SOUMIS A INFORMATION ARCHEOLOGIQUE

**Art 301** - 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.

#### ARBRES ET HAIES REMARQUABLES

**Art 302** - 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 :

- § 1. comme arbres remarquables :
1. *Fagus sylvatica* situé dans le domaine du parc de l'académie ;
  2. *Tilia X vulgaris* situé dans le domaine du parc de l'académie,
  3. *Cedrus atlantica* situé dans le domaine de la société publique d'administration des bâtiments scolaires (Athénée Royal), en rive de la rue Albert ;
- § 2. comme haie remarquable :
1. *malus sylvestris* située dans le domaine communal en limite de la place de la Closière.

#### ARBRES D'ALIGNEMENT A PLANTER

**Art 303** - Les espaces publics seront agrémentés d'arbres d'alignement. Ceux-ci seront plantés selon un plan d'ensemble en tenant compte des usagers lents, des besoins de parçage.

### SECTION 2. - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITÉ

**Art 304** - 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 :

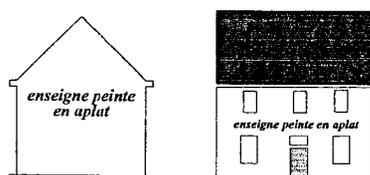
**Art 305** - Les enseignes et les dispositifs de publicité sont interdits sur les murs publics, les arbres et poteaux ou clôtures temporaires, aux endroits réservés à l'affichage des avis officiels.

**Art 306** - Les enseignes et dispositifs de publicié pourvus d'une illumination ne pourront être confondus avec les feux de signalisation routière.

**Art 307** - Les enseignes et dispositifs de publicité présenteront une teinte s'accordant à la chromatique du support. Ils seront éventuellement illuminés par l'intermédiaire d'un éclairage indirect.

**Art 308** - L'enseigne disposée dans le plan d'une élévation est autorisée pour les immeubles situés sur le pourtour d'une place ou disposant d'un dégagement visuel de front pour l'élévation l'accueillant.

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

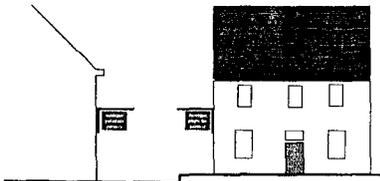


§ 2. En pose dans le plan du mur gouttereau, elle s'inscrira dans un rectangle capable limité :

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

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

- A. en partie supérieure, par la rive d'égout;
- B. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée,
- C. limité aux 2/3 de la largeur du pignon considéré et à une distance supérieure à 1/6<sup>me</sup> de la largeur du mur-pignon.



**Art 309** - L'enseigne disposée perpendiculairement au plan d'une élévation est autorisée pour les immeubles situés dans l'enfilade d'une rue ou ne disposant pas d'un dégagement visuel latéral.

§ 1. Elle sera réalisée :

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

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

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

**Art 310** - Le dispositif de publicité n'est autorisé que dans le plan des pignons et des élévations aveugles.

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

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

