

REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

**PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT
« ENEE »
OPTIONS URBANISTIQUES ET
PLANOLOGIQUES**

Pour copie conforme


Sonia VECKMANS
Attachée

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

13 OCT. 2005

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

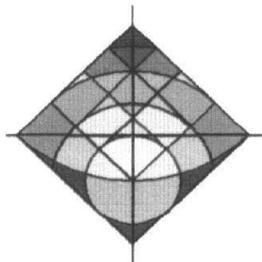


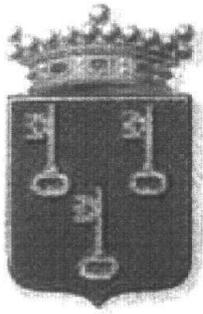
Etablies le 22 novembre 2002
Corrigées le 11 février 2005

AUTEUR DE PROJET

TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

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





REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT « ENEE » OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES

*Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal
le 15 septembre 2004*

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Gérard BOUFFIQUX

*Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan
a été déposé à l'examen du public
du 25 octobre 2004 au 13 décembre 2004*

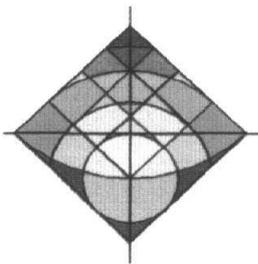
*Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 23
mars 2005*

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Transmis au Gouvernement wallon, le



Etablies le 10 mars 2003
Corrigées le 12 mars 2005

AUTEUR DE PROJET

TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

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



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
PRELIMINAIRES	4
LE BILAN ET LES PISTES A SUIVRE.....	5
LES OBJECTIFS DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DEROGATOIRE	6
UN PROGRAMME A PRIORI	6
UN PROGRAMME INDUIT OU LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR.....	7
<i>LES APPORTS DU S.D.E.R.</i>	7
<i>LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE</i>	9
<i>TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF DES OPTIONS ET OBJECTIFS RETENUS A TRAVERS LES DIFFERENTS DOCUMENTS D'AMENAGEMENT..</i>	11
LES DEROGATIONS AU PLAN DE SECTEUR	12
DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE A LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE	12
<i>ECONOMIE GENERALE DU PLAN DE SECTEUR</i>	12
<i>BESOINS</i>	13
<i>POSSIBILITES D'AMENAGEMENT</i>	13
LES OPTIONS PLANOLOGIQUE ET URBANISTIQUE	15
LE PROJET	15
L'ORGANISATION SPATIALE.....	15
EN CONCLUSION	17



PRELIMINAIRES

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

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

Plusieurs de ces actions portent sur le développement économique de l'entité en harmonie avec ses caractéristiques socio-démographiques. Certaines de celles-ci peuvent être réalisées directement par les autorités communales ou par l'initiative privée ; d'autres, part contre, demandent l'établissement de documents réglementaires pour coordonner les actions individuelles ou corriger certaines contradictions liées à la hiérarchie et au pouvoir des documents d'aménagement. C'est singulièrement le cas de la zone d'activité économique d'Enée, notamment en raison de modifications substantielles adoptées par les autorités régionales en ce qui concerne, tant la modification du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.), que de l'adoption du schéma de développement de l'Espace Régional (S.D.E.R.).

Ainsi, le nouveau C.W.A.T.U.P., en application depuis le 1^{er} Mars 1998, a subi de profondes modifications structurelles, dont certaines visaient le contenu de la légende du plan de secteur. Ces modifications sont préjudiciables au développement de la zone qui nous préoccupe en regard de la situation engagée.

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

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

Pour mener à bien cette réflexion, le C.W.A.T.U.P. a retenu comme outil de développement et de correction, l'élaboration d'un plan communal d'aménagement dérogatoire.

Aujourd'hui, à la lueur de la nouvelle légende du plan de secteur et étant donné que cette zone est classifiée en zone d'activité économique industrielle, ce statut ne permet plus de garantir le développement de cette portion de territoire en bonne harmonie tant avec l'environnement proche qu'avec les intérêts économiques de l'entité et de son hinterland.

Les autorités communales ont sollicité une demande de dérogation auprès du Ministre Forêt, visant à déclarer la zone en « activités économiques mixtes ». Cette demande de dérogation a été accordée le 20 mars 2002 par un arrêté ministériel.

Pour ce faire, le Conseil communal s'était engagé, à l'unanimité, par sa délibération du 28 juin 2000, à procéder à l'élaboration du plan communal d'aménagement dénommé « ENEE ».

En outre, l'arrêté ministériel imposait qu'une étude d'incidence soit menée en parallèle à l'élaboration du présent plan. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études POYLART. L'avant-projet fut remanié en conséquence. Les points principaux visent à une meilleure prise en compte des facteurs environnementaux dont la présence d'un point de captage d'eau et le renforcement du maillage écologique.

Le présent volet a pour objectif de préciser les options urbanistiques et planologiques soutenues par le présent projet de plan communal d'aménagement.

LE BILAN ET LES PISTES A SUIVRE

OBJET	ATOUPS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Situation géographique	Territoire d'interface entre l'agglomération et le parc industriel de Sauvenière bénéficiant d'une très bonne desserte routière et autoroutière	Localisation à proximité immédiate d'une réserve naturelle et d'une zone de captage d'eau	Localisation fort prisée Plusieurs possibilités de connexion au site	
Structure physique	Bonnes terres de culture de très petite surface Fond humide localisé dans le bosquet	Terrain présentant à certains endroits un degré de pente peu propice aux activités extensives Fond humide	Maîtrise des mouvements du sol	
Occupation du sol	Très faible occupation actuelle	Occupation actuelle sur les sites les plus propices	Développement sur 2 grandes rives	Risque de sous-valoriser les zones centrales
Mobilité	Très bonne desserte par modes de déplacement routier et transport en commun voyageurs	Perte de la connexion au réseau S.N.C.B. trafic marchandises Aucune possibilité pour le transport de matières pondéreuses	voie lente par le futur RAVeL pour les usagers	Augmentation de la fréquentation de la circulation et conflit à la jonction N 29 (et éventuellement N 4)
Paysage	Présence d'une structure végétale écran vis-à-vis des espaces voisins les plus sensibles	Présence imposante de l'entrepôt Meubles d'Art	Prolongation des plantations en alignement le long de la N 4 et 29 et complémentairement le long de la rue de la Posterie	Gestion inadéquate des mouvements de terre
Bâti		Très grande difficulté d'intégration entre vis-à-vis (ferme d'Enée)	Composition d'une entrée de ville	Maintien de l'entrepôt
Infrastructures techniques	Bonne desserte		puissance électrique suffisante	Gestion du réseau d'égout et des activités vis-à-vis de la zone de protection de captage
Situation juridique	Clarification du statut des voies traversantes	Nécessité de déroger pour les zones d'activité économique industrielle en zone d'activité économique mixte		



LES OBJECTIFS DU PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DEROGATOIRE

UN PROGRAMME A PRIORI

L'affectation principale actuelle en zone d'activité économique industrielle du périmètre étudié apparaît aujourd'hui être en opposition avec diverses préoccupations actuelles, à savoir :

- La prise en compte de la gestion environnementale,
- l'amélioration du cadre de vie à organiser à l'une des entrées de l'agglomération,
- une nouvelle réponse socio-économique caractérisée tant par une main-d'œuvre qualifiée et une forte croissance du secteur des services que par une décroissance de l'industrie lourde,
- une demande importante en matière de localisation d'entreprises de services situés dans l'eurocorridor Bruxelles-Luxembourg-Strasbourg.

Plus précisément en ce qui concerne le volet économique, le Gouvernement wallon a adopté le plan d'affectation d'espace liés à l'activité économique adopté par le Gouvernement wallon en avril 2004 et a inscrit une nouvelle zone d'activité à l'est du parc industriel de Sauvenière (11 hectares). Cette nouvelle opportunité complète le présent projet, en ce sens que celui-ci répond directement à l'attente et que le second viendra conforter l'offre foncière actuelle.

De manière générale la demande en activités actuelles et la tendance lourde vise essentiellement des activités artisanales, le commerce et le secteur des services. Il convient de répondre, ici, davantage à la demande formulée par de petites entreprises dont les mesures de sécurité, de salubrité ou de la protection de l'environnement ne nécessitent pas leur isolement, mais d'avantage d'un cadre et d'un milieu de vie de qualité. En outre, cette localisation est tout aussi propice en matière d'accessibilité (voir rapport relatif à la situation existante de fait e de droit).

Par ailleurs, cette portion de territoire pourrait être, par le développement d'activités économiques mixtes, l'élément de transition entre l'agglomération et l'excroissance créée par la zone industrielle située en aval.

En conséquence, il semble souhaitable, tant pour l'évolution globale de la ville que du développement de ce site, d'attribuer à cette zone un statut conforme à la situation présente et réversible à des activités économiques mixtes compatibles avec le voisinage immédiat et la fragilité du milieu naturel environnant.

Cette option est confortée par l'arrêté ministériel du 20 mars 2002.

Cet arrêté ministériel précise en ses articles 2 et 4 que la principale zone est dédiée à l'activité économique mixte et dont seules les destinations d'artisanat, de recherche et de petites et moyennes entreprises sont admises.

Toutefois, au préalable, l'examen d'une telle demande nécessite que la conforter avec les objectifs arrêtés par les autorités régionales à travers le schéma de développement de l'espace régional et l'article 1 du C.W.A.T.U.P..



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

LES APPORTS DU S.D.E.R.

LES EXTERNALITES

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

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

IMPACT POUR LE PCAD

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

A cet effet, la localisation de Gembloux en position forte dans l'aire métropolitaine de Bruxelles, entraîne à devoir à gérer l'offre de terrains d'activités.

GEMBOUX : PÔLE CENTRE

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

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

IMPACT POUR LE PCAD

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.

L'accueil de nouvelles entreprises doit aller de pair avec l'accueil de nouveaux habitants. A cet effet, les autorités communales ont entamé une démarche parallèle en cherchant à

¹ S.D.E.R. p. 114

² S.D.E.R., p. 112

³ S.D.E.R. p. 112



dégager une offre foncière résidentielle sur le territoire communal, notamment par l'élaboration de plusieurs PCA à l'étude dans le centre-ville.

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

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

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

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

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

⁴

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

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

IMPACT POUR LE PCAD

Le développement économique ne peut justifier à lui seul le sacrifice d'éléments plus vulnérables ou sensibles. Ainsi, le site étudié dans la zone de protection de captage et la proximité de la RN justifient le transfert d'affectations industrielles au profit d'activités économiques de « structure légère » qui lui sont davantage compatibles.

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

La structuration du territoire appelle aussi des actions différenciées dans les quartiers 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..⁶

⁴ S.D.E.R. p. 124

⁵ S.D.E.R. p. 124

⁶ Projet du S.D.E.R. p. 126



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.⁷

IMPACT POUR LE PCAD

Le programme vise explicitement le développement du P.C.A. en organisant les diverses activités au regard de leurs potentialités et contraintes spécifiques liées à la proximité des différents réseaux de communication et la situation charnière de celui-ci entre le centre-ville, le parc industriel et les campagnes. En outre, le maillage interne prévu au plan de destination permettra d'assurer une lecture claire du site. A cet effet, les circulations sont gérées à trois niveaux : principale, de desserte et liaisons piétonnes et cyclistes.

LES RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE

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

OPTION 3 : GEMBOLOUX - POLE-RELAIS OU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

OBJECTIFS

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

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

DIRECTIVES

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

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

Les entreprises de production générant un trafic important et régulier, ainsi que celles pouvant générer des nuisances acoustiques ou d'atteinte au milieu seront exclusivement localisées dans les parcs industriels.

Les entreprises de production ne générant pas de trafic important, de taille réduite et ne provoquant pas de nuisances au voisinage proche peuvent aussi être localisées dans les zones d'habitat, mais à proximité immédiate des axes de communication.

Les entreprises de distribution à vocation régionale peuvent être localisées dans les parcs industriels.

Les entreprises de distribution à vocation locale seront localisées dans les zones d'habitat et à proximité immédiate des axes de communication.

Les commerces de détail ou de grande distribution seront localisés exclusivement dans les zones d'habitat.

⁷ *Projet S.D.E.R. p. 126*

DIRECTIVES COMPLEMENTAIRES

ENTREPRISES EXISTANTES :

La poursuite ou l'extension d'entreprises existantes ayant leur siège d'exploitation en activité au moment de l'adoption du plan de secteur, ainsi qu'à l'approbation du schéma de structure et n'étant pas situées dans une zone qui leur sont spécialement réservées, seraient autorisées pour autant qu'elles contribuent à la vie de quartier dans lequel elles se situent et après la délivrance d'un permis d'environnement, si l'activité le requiert.

ACCESSIBILITE :

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

IMPACTS POUR LE PCAD

Le transfert de zone était déjà pressenti dans cette option du schéma de structure, lequel prévoyait de tenir compte tant de la hiérarchie du réseau de communication que de la préservation du milieu naturel.

Le PCAD devra être structuré par un maillage interne. Celui-ci constituera l'armature de desserte pour les différentes activités réparties selon une logique tant fonctionnelle que de protection du milieu et du paysage.

OPTION 8 : OPTIMALISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS

OBJECTIFS

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

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

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

Les modes de déplacements alternatifs seront encouragés.

DIRECTIVES

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

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

IMPACTS POUR LE PCAD

Il faut améliorer les déplacements « doux » entre la gare et la zone d'activité économique mixte située à l'est de l'entité. Certaines opportunités existent, il s'agit de les exploiter, notamment le projet RAVeL.



TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF DES OPTIONS ET OBJECTIFS RETENUS A TRAVERS LES DIFFERENTS DOCUMENTS D'AMENAGEMENT

S.D.E.R.	S.S.C.	P.C.A.D.
1. Les externalités : Gembloux est situé dans l'aire métropolitaine de Bruxelles		Offre d'entreprises PME et de services
1. Revoir certaines affectations du plan de secteur 2. Gérer le territoire avec parcimonie	Gembloux, pôle relais de développement économique	Réaffectation de la zone d'activité économique industrielle vers une zone d'activité économique mixte plus propice à une entrée de ville et le milieu sensible
1. Gembloux, Pôle centre 2. Renforcer la centralité 3. Articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci 4. Encourager la mixité raisonnée des activités		Espace de transition : ➤ Ville-campagne ➤ Ville-industries



LES DEROGATIONS AU PLAN DE SECTEUR

Les demandes de dérogation au plan de secteur portaient sur trois points, dont seul le transfert de la zone d'activité industrielle en zone d'activité mixte a été retenue par le Gouvernement Wallon.

DE LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE INDUSTRIELLE A LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE

LOCALISATION

La zone est inscrite entre la N 29, la rue de la Posterie, le RAVeL et la zone boisée avec une petite excroissance vers le Sud.

SUPERFICIE

La zone couvre une superficie de +/- 14,1 hectares, soit 64,6 % du périmètre étudié.

SITUATION ACTUELLE

SITUATION DE DROIT

Il s'agit d'une zone d'activité économique industrielle au plan de secteur.

SITUATION DE FAIT

4,15 hectares sont occupés par deux entreprises artisanales et commerciales (Meubles d'Art et carrosserie Dricot). Le solde de la zone est partiellement réservé à l'agriculture et une portion de terrain est en attente d'urbanisation suite à des remblais de stabilisation.

SITUATION SOUHAITEE

SITUATION DE DROIT

Zone d'activité économique mixte

PROJET

Complexe d'activité économique à vocation mixte dont seules les destinations d'artisanat, de recherche et de petites et moyennes entreprises sont admises.

Ces entreprises seront, selon leur nature et leurs besoins, répartis selon un choix de localisation lié à la structure du site.



ECONOMIE GENERALE DU PLAN DE SECTEUR

Le développement d'une nouvelle activité à caractère industriel ou aux activités économiques dont la nécessité de devoir être isolée pour des raisons urbanistiques, de sécurité, de salubrité ou de protection de l'environnement⁸ ne peut être compatible avec une

⁸ Art. 30 §2 du C.W.A.T.U.P.

entrée de ville, laquelle constitue une vitrine pour son développement. En outre, la qualité du milieu proche d'une réserve naturelle et la couverture de la zone d'un périmètre de protection de captage d'eau nécessite de n'accueillir que des entreprises ne pouvant être considérées comme nuisibles ou présentant un risque pour l'environnement.

Le transfert de statut d'une zone d'activité économique à caractère industriel en zone d'activité économique mixte ne peut, en soi, constituer une atteinte à l'économie générale du plan de secteur, d'autant plus qu'aucune demande d'implantation ou de développement de ce type d'entreprises n'a été adressée aux autorités communales. En outre et au regard du plan de secteur de Namur, celui-ci offre un potentiel pour ce type de zones localisées notamment dans la Basse-Sambre.

Parallèlement à cette demande de dérogation au regard des éléments précités et complémentairement au présent projet, l'Administration communale souhaite orienter l'accueil d'entreprises industrielles vers le parc industriel de Sauvenière. A cet effet, la Ville de Gembloux relayée par le Bureau Economique de la Province de Namur, en sa qualité d'opérateur (SIAEN), a introduit une demande de modification du plan de secteur visant à étendre ce parc au delà du périmètre étudié dans le cadre du présent PCAD. Cette demande fut partiellement acceptée dans le cadre du plan d'affectation d'espaces liés à l'activité économique adopté par le Gouvernement wallon en avril 2004.

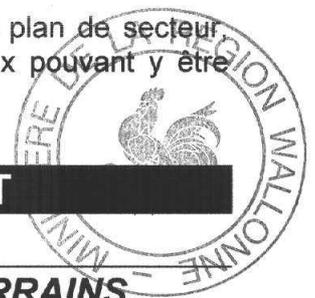
BESOINS

Le transfert de zone répond principalement à offrir une structure fonctionnelle pour le développement de petites et moyennes entreprises compatibles avec un milieu sensible et la proximité du centre-ville et de l'agrobiopôle.

En effet :

La demande est motivée pour des besoins sociaux, économiques, patrimoniaux ou environnementaux qui n'existaient pas au moment de l'adoption définitive du plan de secteur.

Cette situation est sous-tendue par l'adoption d'une nouvelle légende du plan de secteur laquelle ne laisse plus place à l'interprétation quant aux actes et travaux pouvant y être autorisés en ce qui concerne la zone d'activités économiques industrielles.



POSSIBILITES D'AMENAGEMENT

NATURE DU SOL ET OCCUPATION DES TERRAINS

Les terrains urbanisés présentent aujourd'hui un taux d'occupation de +/- 29 %.

Une nouvelle distribution fonctionnelle semble devoir être requise pour valoriser au mieux ce site.

INTEGRATION URBANISTIQUE

Le complexe actuel (entrepôts Meubles d'Art) présente des caractéristiques urbanistiques négatives qu'il convient d'atténuer.

Le projet à envisager vise à accueillir des bâtiments de gabarit moyen conformes au zonage prévu dans le cadre du présent P.C.A et à diminuer l'impact paysager négatif.

ACCESSIBILITE ET INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Le site est bordé par deux voiries équipées, soit la chaussée de Tirlemont et la rue de la Posterie.

Le site est partiellement équipé pour le développement de ce type d'activités en matière d'approvisionnement énergétique.

Le rejet d'eaux usées peut être envisagé vers le collecteur principal. De plus, il existe déjà une station d'épuration de 300 E.H. sur le site « Meubles d'Art ».

Outre l'épuration industrielle devant être réalisée par chaque entreprise, le rejet s'effectuera vers le collecteur d'eaux usées présent en aval du site.

Par ailleurs, la récolte des eaux pluviales et de ruissellement s'inscrira, dans la mesure du possible, dans une logique de réseau séparatif. Ainsi, des bassins d'orage pourront être aménagés à cet effet, pourvus d'un dispositif de retenue des corps étrangers afin de diminuer le risque sur le captage d'eau.



LES OPTIONS PLANOLOGIQUE ET URBANISTIQUE

LE PROJET

Une reconversion vers un parc d'activités légères plus propices à un milieu sensible

La situation particulière de ce territoire à la charnière entre la ville et le parc industriel, mais aussi entre la grande zone agricole et le milieu humide de la vallée de l'Orneau, amène à reconsidérer l'affectation que lui a conféré le plan de secteur.

Ce projet s'inscrit tant dans la logique de développement mise en évidence par le schéma de développement de l'espace régional ainsi que du schéma de structure, lequel insistait sur la nécessité de préserver au mieux les ressources naturelles et paysagères.

Au S.D.E.R., Gembloux se situe dans le triangle wallon de forte croissance, qui plus est, relayé par la consécration de la cité dans son statut d'agrobiopôle plaçant l'entité dans une logique de stimulation de recherche et de développement dont les infrastructures doivent être à l'image des objectifs.

L'ORGANISATION SPATIALE

UNE ZONE CHARNIERE INSCRITE DANS UN PROJET DE MOBILITE

La proximité du centre-ville, des gares S.N.C.B. et T.E.C. ainsi que le croisement de deux routes régionales contribuent à donner à ce site un enjeu stratégique propice au développement économique et de recherche différencié d'une zone industrielle ou de production.

Le tracé du RAVeL longeant le grand côté du site, ainsi que l'organisation de liaisons douces à travers celui-ci contribueront à renforcer la qualité du cadre de vie pour les résidents Gembloutois utilisateurs du site, ainsi que pour les usagers des transports en commun.

LA STRUCTURATION DE L'ESPACE

Le périmètre maintiendra les grands éléments en place que sont la frange limitant le tracé du RAVeL, le bosquet et le modelé général du terrain marqué par les deux petites vallées du ruisseau de l'Enée et de son affluent.

La localisation des activités selon leur impact plus ou moins important sera dégradée entre la zone industrielle et le centre-ville.

En conséquence, en ce qui concerne la zone d'activité économique reconvertie, le tracé des voiries internes s'appuiera sur ces deux éléments de composition de base :

- Un axe principal parallèle au cours du ru, complété par un axe de pénétration qui lui sera perpendiculaire se rejoignant en une placette ;
- Un maillage secondaire permettra de drainer les intérieurs d'îlots et rejoindre le RAVeL par des voies de circulation douce et destiné aux piétons et cyclistes. Ces circulations seront aménagées entre des rideaux de végétation ou longeront, dans la mesure du possible les deux ruisseaux.



En ce qui concerne les autres zones du plan communal :

- la zone d'activité économique de la Croisée définit des emprises de bâtisses et des zones non constructibles, tant dans le souci d'une bonne perception visuelle que de préserver les contraintes fixées par le captage d'eau.
- La zone agricole Sud ne pourra recevoir aucun bâtiment et les activités pratiquées seront limitées au regard des contraintes fixées par le captage d'eau.

LA PERCEPTION PAYSAGERE

La perception visuelle du site est étudiée dans un souci d'intégration paysagère et de préservation de l'environnement.

Le futur tracé RAVeL sera préservé derrière une zone verte. Les sous-zones créées dans les limites du périmètre seront compartimentées par les rideaux de végétation.

Les bords des voiries seront soulignés par des alignements d'arbres contribuant, dans la mesure du possible, à souligner le caractère « bâti » par son inscription en avenue ou boulevard, plutôt que de chaussée.

Les emprises réservées aux bâtiments réserveront une proportion d'espaces verts et de zones non minéralisées renforçant la qualité des lieux.

Les bâtiments seront étudiés dans un souci d'intégration paysagère. Ainsi, les gabarits seront limités en hauteur et le choix des matériaux sera mesuré.

UN EQUILIBRE ENTRE LES RESSOURCES NATURELLES ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La localisation des activités est guidée tant par la structure des réseaux de communication que par la situation de plus en plus proche de zones sensibles (zone naturelle, points de captage) :

- La zone de services publics et d'équipements communautaires est dévolue aux besoins spécifiques du point de captage d'eau et des mesures de protection que celle-ci nécessite.
- Les activités à caractère artisanal seront localisées à proximité du parc industriel de Sauvenière et le long des grandes infrastructures de communication.
- Les activités mixtes tributaires d'une fonction commerciale seront localisées en bordure de la N 29,
- Les activités mixtes à vocation de bureau et recherche seront localisées à proximité du RAVeL et le long de la N 4 (vis-à-vis des centres de recherche existants en vis-à-vis),
- Les activités accueillant éventuellement une structure HORECA compléteront l'occupation actuelle, soit à proximité de la Croisée (Jonction et N4 et N29).

Chaque sous-zone sera distinguée et séparée des autres par un rideau de végétation, voire le long du futur RAVeL, par une zone verte.

L'organisation parcellaire nécessitera un dégagement latéral permettant à la fois un approvisionnement et une accessibilité aisée pour les services de sécurité, la zone d'emprise de bâtisse ; Elle ne pourra être réellement occupée selon un pourcentage limité au profit de surfaces plantées ou verdurisées. Cette option est prise pour limiter l'impact paysager négatif généré par ce type d'activités.

Le taux de construction au sein des emprises de bâtisse serait fixé selon la destination de la parcelle :

Destination	% max construit	% min plantée
Zone de services (bureaux, recherche)	60	20
Zone de bureaux, recherche, HORECA)	50	25
Zone de PME (bureaux, commerces)	50	25
Zone de PME (artisanat, petite industrie)	70	15

EN CONCLUSION

Le projet vise à permettre le développement économique tout en assurant, dans la mesure du possible le respect de la préservation des ressources naturelles et du paysage.

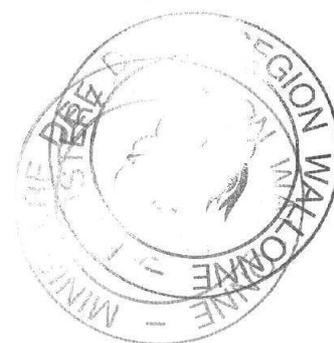
Ainsi, le transfert principal de la zone d'activité économique industrielle en zone d'activité économique mixte vise à rencontrer cette préoccupation.

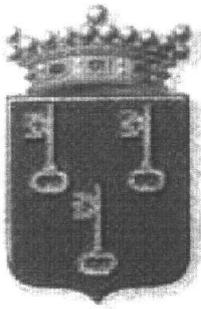
De plus, l'équilibre général entre les zones urbanisables et non urbanisables du plan de secteur a été maintenu en retenant en limite de chaque sous-zone la réalisation de rideaux de végétations, l'inscription d'une zone verte le long du RAVeL et la nécessité de consacrer au sein même des emprises de bâtiments, une proportion destinée aux plantations.

Outre le plan communal d'aménagement, la conception de projets, dans le cadre de la délivrance des permis d'urbanisme, s'appuiera utilement sur les conclusions de l'étude d'incidence, notamment en ce qui concerne le régime de la gestion des eaux.

Le changement de statut permettra de mieux gérer l'entrée de ville tant dans sa dimension fonctionnelle que paysagère.

Enfin, la localisation de ce projet, proche des pôles de communication et résidentiel peut s'inscrire dans un souci de valorisation aisée des différentes formes de mobilité propices à une meilleure intégration d'un tel parc avec le pôle urbain.





REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

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

Prescriptions urbanistiques à annexer à
l'arrêté ministériel du

13 OCT. 2005

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



Pour copie conforme

Sonia Veckmans
Sonia VECKMANS
Attachée

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

AUTEUR DE PROJET

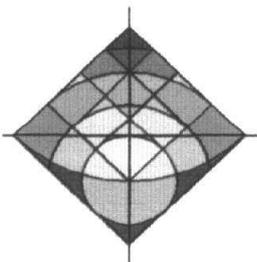
TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

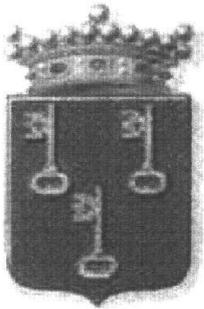
Bureau d'études en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

Agréé pour les schémas, plans et règlements en RW

Représenté Pierre COX – Architecte & Urbaniste

Avec la collaboration de Eric Falier – Architecte & Urbaniste





REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT « ENEE » PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal
le 15 septembre 2004

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Gérard BOUFFIQUX

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan
a été déposé à l'examen du public
du 25 octobre 2004 au 13 décembre 2004

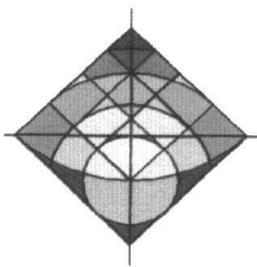
Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 23
mars 2005

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Transmis au Gouvernement wallon, le



Etablies le 10 mars 2003
Corrigées le 12 mars 2005

AUTEUR DE PROJET

TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

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



TABLE DES MATIERES

11

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION	5
CHAPITRE II. - PORTEE	5
SECTION 1. - DISPOSITIONS CADRES	5
SECTION 2. - LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE	6
TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS	7
CHAPITRE I. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS	7
SECTION 1. - TRANSFORMATIONS	7
SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS	7
SECTION 3. - DEMOLITIONS	7
CHAPITRE II. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ERECTION DES BATIMENTS	8
CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES PAR ZONE	8
SECTION 1. - ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (A)	8
DESTINATIONS GENERALES	8
ZONE DE PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (C1)	8
ZONE DE RECHERCHE ET DE BUREAUX (C2)	8
ZONE DE SERVICES ET DE BUREAUX(C3)	8
DESTINATIONS CONNEXES	9
LES ACTES ET TRAVAUX	9
DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU REMEMBREMENT ET DE L'AMENAGEMENT PREALABLE	9
DE LA MODIFICATION DU RELIEF DU SOL	9
DU PARCAGE DES VEHICULES	9
DES MESURES DE GESTION DES EAUX	9
DE L'IMPLANTATION DES BATIMENTS	10
DE LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS DESTINES AUX PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (C1)	10
DE LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS DESTINES A LA RECHERCHE ET AUX BUREAUX (C2)	11
DE LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS DESTINES AUX SERVICES ET A LA RECHERCHE (C3)	11
DU DEGAGEMENT D'AVANT-BATIMENT (C7)	12
DEGAGEMENT DE MANŒUVRE ET DE SECURITE (C9)	12
PARC (C10)	12
ESPACES VERTS TAMPONS (C13)	12
PLAN D'EAU (C15)	12
SECTION 2. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS (F)	13
DESTINATION GENERALE	13
LES ACTES ET TRAVAUX	13
LES BATIMENTS DANS LA ZONE DE PROTECTION DU CAPTAGE	13
AIRES NON BATIES	13
SECTION 3. - ZONE RURALE	14
ZONE AGRICOLE (G1)	14
ZONE BOISEE (G2)	14
TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC	15
CHAPITRE I. - DESTINATION	15
CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE	15
VOIE DE TRANSIT(DP1)	15
VOIE DE COLLECTE (DP2)	15
VOIES DE DESSERTE (DP2)	15
SENTIERS ET PISTES CYCLABLES (DP4)	16
TERRE-PLEIN (DP5)	16
ECRAN TAMPON (DP13)	16



PLANS D'EAU ET BASSINS D'ORAGE (DP15)	16
COURS D'EAU (DP16)	16
ESPACES NATURELS (DP20)	16
TITRE 4 - DISPOSITIONS TECHNIQUES	18
SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES	18
SECTION 2. - RESEAU D'EGOUTTAGE	18
SECTION 3. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU	18
SECTION 4. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ	19
SECTION 5. - RESEAUX CABLES	19
SECTION 6. - ECLAIRAGE PUBLIC	19
SECTION 7. - EDICULES	19
SECTION 8. - SIGNALISATION	19
SECTION 9. - PLANTATIONS	20
TITRE 5 - MESURES DIVERSES	21
CHAPITRE I. - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITE	21
SECTION 1. - LES ENSEIGNES	21
SECTION 2. - LES DISPOSITIFS DE PUBLICITE	22



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION

Art 1 - Le plan communal d'aménagement précise le plan de secteur, en le complétant et en dérogeant en ce qui concerne la zone d'activité économique industrielle selon l'arrêté ministériel du 20 mars 2002. Le plan communal est élaboré après examen du schéma de développement de l'espace régional, du schéma de structure et du règlement communal d'urbanisme.

Art 2 - Le plan communal d'aménagement comporte¹ :

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

Art 4 - Lorsque le plan fixe les dimensions métriques pour certains éléments construits, ces dimensions seront respectées. L'ensemble du périmètre ne peut présenter le même degré de précision. En conséquence, lorsqu'aucune dimension métrique n'est donnée en raison des difficultés de mesurage, certains écarts pourront être admis pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux options d'aménagement et d'urbanisme adoptées par le présent plan. Au besoin, la précision métrique sera donnée par l'élaboration d'un plan parcellaire relatif à une partie autonome du plan communal d'aménagement.

CHAPITRE II. - PORTEE

SECTION 1. - DISPOSITIONS CADRES

Art 5 - Les prescriptions relatives aux règlements d'urbanisme régionaux, notamment ceux visant l'isolation thermique et de ventilation des bâtiments², l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite³ et les enseignes et dispositifs de publicité⁴ restent d'application.

Art 6 - L'adoption du présent plan communal d'aménagement ne dispense pas du respect de dispositions émanant d'autres polices administratives.

¹ Article 49 du C.W.A.T.U.P.

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

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

⁴ Articles 431 et suivants du C.W.A.T.U.P.



SECTION 2. - LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE

Art 7 - Les parcelles ou parties de parcelles qui sont incorporées au domaine public dans le présent plan communal d'aménagement pourront être reprises au plan d'expropriation et d'emprise éventuel à établir lors de la programmation des travaux. Dans ces limites, il est défendu d'exécuter des travaux d'agrandissement, de consolidation ou de conservation, hormis ceux relatifs à l'entretien normal. « Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte des prescriptions du plan d'aménagement, ni de l'augmentation de valeur acquise par ce bien à la suite de travaux ou de modifications effectués en contravention aux prescriptions du plan d'aménagement, ou si ces travaux ont été exécutés après la clôture de l'enquête publique relative au plan. »⁵

Art 8 - Au besoin, les autorités communales se réservent le droit d'enclencher une procédure d'expropriation publique en vue de réaliser les objectifs repris dans le présent plan et ce, notamment pour l'exécution des voiries et les rectifications nécessaires pour assurer un espace cohérent du domaine public.



⁵ Article 64 du C.W.A.T.U.P.

TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS

CHAPITRE I. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS

SECTION 1. - TRANSFORMATIONS

Art 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'édifice 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 et en maintenant les baies existantes avant de procéder à une nouvelle distribution ou composition de façade;

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

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

Art 11 - Tout bâtiment ou édifice bâti pourra être agrandi selon les dispositions fixées par le présent plan.

Art 12 - Selon le caractère affirmé ou non, l'agrandissement d'un bâtiment ou de l'édifice 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.

SECTION 3. - DEMOLITIONS

Art 13 - La démolition d'un bâtiment sera envisagée lorsque :

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

§ 2. soit si son gabarit excède les dispositions fixées au plan de destination et qu'en outre, par la démolition de celui-ci, les conditions de densité d'occupation du sol ou d'apport de lumière ou d'ensoleillement sont améliorées;

§ 3. soit lorsque les critères de salubrité ou de stabilité ne sont plus rencontrés et qu'en outre, les travaux de remédiation s'avèreraient disproportionnés pour le maintenir érigé.

Art 14 - Après démolition et en attente d'une nouvelle construction, la parcelle dégagée de construction sera aménagée selon les dispositions fixées ci-après, soit en avant-cours, soit en cour, soit en jardins selon la situation de la partie dégagée dans la zone. L'Administration communale se réserve le droit de fixer les conditions complémentaires nécessaires relatives aux clôtures de la



parcelle, aux emplacements de parcage et aux plantations selon les dispositions comprises dans les présentes prescriptions, ainsi qu'aux mesures de sécurité et de salubrité.

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

Art 15 - Au regard des dispositions graphiques transcrites au plan de destination, les nouveaux bâtiments ou reconstruits seront érigés dans les emprises de bâtisse cernées par le front de bâtisse, les limites latérales et les limites de construction arrière et selon le gabarit déterminé. Les bâtiments peuvent présenter une surface au sol moindre que l'emprise de bâtisse qui leur est réservée tel que précisé par les dispositions graphiques ou littérales et respectent les dispositions relatives au développement latéral.

Art 16 - Le gabarit du corps d'un bâtiment unique ou d'un édifice (groupe constitué de plusieurs bâtiments accolés ou non, édifiés sur la même parcelle) est déterminé par la hauteur en mètres prise dans l'axe médian du plan de la façade du corps du bâtiment principal entre le niveau fini du sol et la rive d'égout.

CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES PAR ZONE

SECTION 1. - ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (A)

DESTINATIONS GENERALES

ZONE DE PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (C1)

Art 17 - La zone d'activités à vocation de petites et moyennes entreprises est destinée aux actes et travaux dont la fonction vise les activités économiques limitées par un permis d'environnement de classe 2, aux activités artisanales ou de petites et moyennes entreprises devant disposer d'une vitrine commerciale à vocation sous-régionale et dont les articles sont volumineux et ne pouvant trouver l'intérêt de leur localisation dans le centre-ville de Gembloux.

ZONE DE RECHERCHE ET DE BUREAUX (C2)

Art 18 - La zone d'activités à vocation de recherche et de bureaux est destinée aux actes et travaux dont la fonction vise les activités de recherche et les activités de service ne pouvant aisément se développer dans le centre-ville de Gembloux.

ZONE DE SERVICES ET DE BUREAUX(C3)



Art 19 - La zone d'activités économiques pour les services et les bureaux est destinée aux actes et travaux dont la fonction dominante vise les activités d'échange, de distribution de biens et de services d'une entrée de ville, tant au profit de la vie locale du centre-ville de Gembloux et son hinterland qu'à la clientèle de passage.

DESTINATIONS CONNEXES

Art 20 - Complémentairement aux destinations générales visées ci-avant, le logement de l'exploitant ou du gardien peut être intégré au sein du corps des bâtiments. A cet effet, il sera prévu un accès spécifique à destination du logement de l'exploitant ou du gardien distinct de celui réservé au public.

LES ACTES ET TRAVAUX

DE LA DIVISION PARCELLAIRE ET DU REMEMBREMENT ET DE L'AMENAGEMENT PREALABLE

Art 21 - Lors d'une division parcellaire, les parcelles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

Zone	Dénomination	Surface en ares	Largeur sur alignement
A 1	Services et recherches	10	30
A 2	Recherches et bureaux	10	20
A 3	Petites et moyennes entreprises	20	50

Art 22 - Les limites latérales des parcelles seront tracées perpendiculairement à l'alignement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

Art 23 - Après division parcellaire, les emprises de bâtisse, telles que figurées au plan de destination, pourront être jointives. Au besoin, selon l'activité exercée dans les bâtiments et les nécessités de l'exploitation, un dégagement latéral sera maintenu afin de permettre une accessibilité aisée par les services de sécurité à l'ensemble des installations.

DE LA MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Art 24 - Selon les spécificités topographiques de la parcelle et des parcelles contiguës en vue de l'érection des bâtiments et de l'aménagement de leurs abords, le relief du sol pourra être corrigé de manière telle à reconstituer les lignes de force du paysage. Les adaptations pourront se développer jusqu'à une profondeur de 3 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse; dans ce cas, le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 2 mètres de hauteur. Les paliers seront contenus par des murs de soutènement ou réalisés par des talus. Ces paliers dressés parallèlement à la voirie lorsque la déclivité est perpendiculaire à celle-ci, ou sur l'alignement et les limites parcellaires latérales lorsque la déclivité lui est parallèle. Les talus et merlons de terre seront végétalisés.

DU PARCAGE DES VEHICULES

Art 25 - Chaque unité doit disposer, sur le domaine privé, des emplacements réservés au parcage des véhicules de l'entreprise et de leurs visiteurs. A cet effet, une note de calcul sera déposée lors de la demande de permis démontrant l'adéquation entre les besoins en parcage et la viabilité de l'entreprise. Au besoin, le parcage peut être réalisé en sous-sol, tant sous les bâtiments que la zone d'emprise de bâtisse.

DES MESURES DE GESTION DES EAUX

Art 26 - Chaque entreprise prendra les mesures adéquates pour récupérer les eaux pluviales et les utiliser dans sa gestion courante (processus de fabrication, usage sanitaire, ...) dans un souci de la préservation de cette ressource naturelle et de gestion du régime des crues. A cet effet, les eaux de toiture seront récupérées, avant leur rejet, dans le réseau public, dans une citerne tampon dont la capacité du stockage est supérieur à trois cinquième du volume total de la citerne. Le volume total est au moins égal à 5 m³/100 m² de toiture. En outre, lorsque les bâtiments présentent des toitures plate-forme, celles-ci seront conçues selon le concept de « toiture verte ».



DE L'IMPLANTATION DES BATIMENTS

L'EMPRISE DE BATISSE (A1, A2, A3)

Art 27 - L'emprise de bâtisse (A1, A2 et A3) permet l'érection d'un bâtiment à corps unique ou d'un édifice constitué d'un corps principal flanqué d'un ou plusieurs corps secondaires, éventuellement complété par des corps isolés ainsi que l'aménagement des abords. Les parties non bâties comprises dans l'emprise de bâtisse seront dévolues aux aires de manœuvre et de parcage des véhicules de service, d'entreposage de marchandises.

Art 28 - Le taux de construction (bâtiments hors sol) et le taux de superficie plantée dans l'emprise de bâtisse sont fixés comme suit :

Zone	Dénomination	% surf. max construite	% sufr. min plantée
A 1	Services et recherches	60	20
A 2	Recherches et bureaux	50	25
A 3	Petites et moyennes entreprises	70	15

Art 29 - De manière générale, une partie des bâtiments sera dressée sur le front de bâtisse obligatoire pour au moins un tiers de son développement et le recul entre le bâtiment principal et le front de bâtisse obligatoire sera limité à 10 mètres au plus.

DE LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS DESTINES AUX PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (C1)

AGENCEMENT ET VOLUMETRIE

Art 30 - Les bâtiments administratifs et les bâtiments à vocation commerciale seront implantés sur le front de bâtisse obligatoire, au besoin, en constituant le bâtiment d'angle par un effet de retournement sur les deux rives. Ces bâtiments accueilleront l'entrée principale. Les entrées de service et celles destinées à la production seront accessibles à partir d'un bâtiment en retrait ou latéralement.

Art 31 - Le corps principal sera couvert par un comble en bâtière ou à quatre versants d'un angle de pente compris entre 22° et 35° ou cintré, dont le faite sera dressé parallèlement aux courbes de niveaux générales. Il présentera une hauteur comprise entre 5 et 10 mètres à la rive d'égout et une profondeur limitée à 20 mètres.

Art 32 - Lorsqu'il s'agit d'un édifice constitué de plusieurs corps, la hiérarchie sera établie à partir du corps principal dominant, les corps complémentaires présentant une hauteur moindre du premier, tant à la rive d'égout qu'au faite de toiture. Cette différence de hauteur sera au moins égale à 1 mètre. Les corps complémentaires pourront être couverts par un comble de même famille formelle que le comble du bâtiment principal ou par une toiture plate-forme pour autant qu'ils soient limités à un seul niveau n'excédant pas une hauteur moyenne de 5 mètres et dont l'acrotère soit à une hauteur inférieure d'un mètre au moins du bâtiment principal.

Art 33 - Les diverses installations techniques (groupes de refroidissement, cuves, silos, ventilation, ...) seront intégrées dans les bâtiments.

BAIES ET OUVERTURES

Art 34 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante horizontale.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 35 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de toiture à versant de teinte noire ou gris foncé réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné, avec :

- § 1. soit une maçonnerie en briques de teinte rouge-brun.
- § 2. soit une maçonnerie enduite de teinte foncée ;
- § 3. soit un bardage de teinte foncée soit un bardage en bois constitué de lames rabotées.

Art 36 - Les toitures plate-forme seront réalisées selon le concept de « toiture verte ».



DE LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS DESTINES A LA RECHERCHE ET AUX BUREAUX (C2)

AGENCEMENT ET VOLUMETRIE

- Art 37** - Les bâtiments administratifs et les bâtiments destinés aux bureaux seront implantés sur le front de bâtisse obligatoire, au besoin, en constituant le bâtiment d'angle par un effet de retournement sur les deux rives. Ces bâtiments accueilleront l'entrée principale. Les entrées de service seront accessibles à partir d'un bâtiment en retrait ou latéralement.
- Art 38** - Le corps principal sera couvert par un comble en bâtière ou à quatre versants d'un angle de pente compris entre 25° et 35° ou cintré, dont le faite sera dressé parallèlement aux courbes de niveaux générales. Il présentera une hauteur comprise entre 4 et 8 mètres à la rive d'égout et une profondeur limitée à 15 mètres.
- Art 39** - Lorsqu'il s'agit d'un édifice constitué de plusieurs corps, la hiérarchie sera établie à partir du corps principal dominant, les corps complémentaires présentant une hauteur moindre du premier, tant à la rive d'égout qu'au faite de toiture. Cette différence de hauteur sera au moins égale à 50 centimètres. Les corps complémentaires pourront être couverts par un comble de même famille formelle que le comble du bâtiment principal ou par une toiture plate-forme pour autant qu'ils soient limités à un seul niveau n'excédant pas une hauteur moyenne de 5 mètres et dont l'acrotère soit à une hauteur inférieure d'un mètre au moins du bâtiment principal.
- Art 40** - Les diverses installations techniques (groupes de refroidissement, cuves, silos, ventilation, ...) seront intégrées dans les bâtiments.

BAIES ET OUVERTURES

- Art 41** - Les élévations répondront à une composition rythmée à dominante horizontale. Elles seront traitées dans un même souci de qualité architectural, tant le long de l'avenue principale qu'en bordure du réseau RAVeL.

MATERIAUX DE PAREMENT

- Art 42** - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de toiture à versant de teinte noire ou gris foncé réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné, avec :
- § 1. soit une maçonnerie en briques de teinte rouge-brun.
 - § 2. soit une maçonnerie enduite de teinte foncé ;
 - § 3. soit un bardage de teinte foncée ;
 - § 4. soit un bardage en bois constitué de lames rabotées.
- Art 43** - Les toitures plate-forme seront réalisées selon le concept de « toiture verte ».

DE LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS DESTINES AUX SERVICES ET A LA RECHERCHE (C3)

AGENCEMENT ET VOLUMETRIE

- Art 44** - Les bâtiments administratifs et les bâtiments destinés aux services accessibles au public seront implantés sur le front de bâtisse obligatoire, au besoin, en constituant le bâtiment d'angle par un effet de retournement sur les deux rives. Ces bâtiments accueilleront l'entrée principale. Les entrées de services seront accessibles à partir d'un bâtiment en retrait ou latéralement.
- Art 45** - Le corps principal sera couvert par un comble en bâtière ou à quatre versants d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, dont le faite sera parallèle au front de bâtisse ou perpendiculaire à l'une des limites parcellaires latérales. Il présentera un développement de façade supérieur à 1,5 fois sa profondeur, une hauteur comprise entre 6 et 10 mètres à la rive d'égout et une profondeur limitée à 15 mètres.
- Art 46** - Lorsqu'il s'agit d'un édifice constitué de plusieurs corps, la hiérarchie sera établie à partir du corps principal dominant, les corps complémentaires présentant une hauteur moindre du premier, tant à la rive d'égout qu'au faite de toiture. Cette différence de hauteur sera au moins égale à 1 mètre. Les corps complémentaires pourront être couverts par un comble de même famille formelle que le comble du bâtiment principal ou par une toiture plate.
- Art 47** - Les diverses installations techniques (groupes de refroidissement, cuves, silos, ventilation, ...) seront intégrées dans les bâtiments.

BAIES ET OUVERTURES

Art 48 - Les élévations répondront à une composition rythmée à dominante verticale, dont les percements sont inférieurs à la moitié de la surface de l'élévation .

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 49 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de toiture à versant de teinte noire ou gris foncé réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné, avec :

- § 1. soit une maçonnerie en briques de teinte rouge-brun.
- § 2. soit une maçonnerie enduite de teinte claire ;
- § 3. soit, pour les bâtiments complémentaires un bardage en bois.

Art 50 - Les toitures plate-forme seront réalisées selon le concept de « toiture verte ».

DU DEGAGEMENT D'AVANT-BATIMENT (C7)

Art 51 - Le dégagement d'avant-bâtiment est destiné à l'accès aux bâtiments, aux emplacements de parcage des véhicules légers et aux plantations. Il peut également accueillir les petits équipements techniques de viabilité (alimentation en eau, gaz, électricité, ...), les citernes enterrées,

Art 52 - L'accès aux bâtiments et au parking sera limité en un seul point de connexion avec le domaine public et présentera d'une largeur inférieure à 6 mètres.

Art 53 - Les accès et les emplacements de parcage seront minéralisés, soit par un revêtement hydrocarboné, soit par un revêtement en béton, de manière telle à rendre la surface imperméable . Les eaux de ruissellement de ces surfaces seront récupérées, avant leur rejet dans le réseau public, par une chambre de décantation et de séparation d'hydrocarbures.

Art 54 - Les emplacements de stationnement seront séparés du domaine public par une bande végétale d'une largeur supérieure à un mètre constituée d'essences régionales sous la forme de couvre-sol.

DEGAGEMENT DE MANŒUVRE ET DE SECURITE (C9)

Art 55 - Le dégagement latéral est destiné à isoler les bâtiments et activités, d'une parcelle à l'autre, pour les besoins de fonctionnement de l'entreprise et de sécurité aux personnes et aux biens.

Art 56 - Le dégagement peut accueillir des plantations, ainsi que les chemins d'accès, les aires de parcage complémentaires et de manœuvre, ainsi que les espaces d'entreposage de regroupement des déchets. Les chemins et aires seront minéralisés, soit par un revêtement hydrocarboné, soit par un revêtement en béton, de manière telle à rendre la surface imperméable. Les eaux de ruissellement de ces surfaces seront récupérées, avant leur rejet dans le réseau public, dans une chambre de décantation et de séparation d'hydrocarbures.

Art 57 - Les limites parcellaires latérales et arrière, pour autant que les constructions ne soient pas édifiées en mitoyenneté, seront ceinturées par un rideau végétal d'une largeur supérieure à un mètre constituée d'essences régionales, éventuellement soutenu par une clôture. Le rideau végétal sera réalisé dès le front de bâtisse obligatoire.

PARC (C10)

Art 58 - La zone de parc est destinée à offrir un cadre de détente de plein air. Elle sera aménagée dans un souci de qualité paysagère. Elle pourra comporter les différents aménagements utiles à cette fonction.

ESPACES VERTS TAMPONS (C13)

Art 59 - L'espace vert tampon est destiné à créer une séparation physique entre zones fonctionnelles de nature non compatible. Cette séparation est constituée par un écran végétal formé par un mélange de plusieurs essences régionales à raison de 50 % de la surface qui lui est dévolue. Le solde de cet espace peut accepter des activités de plein air, les accès limités au besoin de fonctionnement de l'entreprise ainsi que les manœuvres des services de sécurité, en limitant la surface indurée au strict besoin de la circulation occasionnelle (par exemple, dalles béton-gazon ou tout autre procédé de même nature).

PLAN D'EAU (C15)

Art 60 - Le plan d'eau sera constitué à partir d'une source permanente située à proximité de la jonction de la rue de la Posterie et du RAVeL. Il sera maintenu et aménagé en vue de constituer une réserve d'eau nécessaire pour les services de sécurité en cas d'incendie.

Art 61 - Ce plan d'eau présentera un caractère paysager s'inscrivant dans la composition du parc d'activités. Ils contribuera également à la constitution du maillage écologique mis en œuvre dans le cadre de la réalisation de ce plan. A cet effet, diverses plantes aquatiques renforceront son inscription.

SECTION 2. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS (F)

DESTINATION GENERALE

Art 62 - La zone d'équipements communautaires et de services publics est destinée aux seuls actes et travaux nécessaires aux installations de captage d'eau et de leur protection par une entreprise agréée à cet effet et répondant aux législations spécifiques.

LES ACTES ET TRAVAUX

LES BATIMENTS DANS LA ZONE DE PROTECTION DU CAPTAGE

VOLUMETRIE ET AGENCEMENT

Art 63 - Le corps principal sera couvert par un comble en bâtière ou à quatre versants d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, dont le faite sera parallèle au front de bâtisse. Il présentera un développement de façade supérieur à 1,5 fois sa profondeur, une hauteur comprise entre 4 et 6 mètres à la rive d'égout et une profondeur limitée à 15 mètres.

Art 64 - Lorsqu'il s'agit d'un édifice constitué de plusieurs corps, la hiérarchie sera établie à partir du corps principal dominant, les corps complémentaires présentant une hauteur moindre du premier, tant à la rive d'égout qu'au faite de toiture. Cette différence de hauteur sera au moins égale à 1 mètre. Les corps complémentaires pourront être couverts par un comble de même famille formelle que le comble du bâtiment principal ou par une toiture plate-forme pour autant qu'ils soient limités à un seul niveau n'excédant pas une hauteur moyenne de 3,5 mètres à l'acrotère.

BAIES ET OUVERTURES

Art 65 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale, dont les percements sont inférieurs à la moitié de la surface de l'élévation.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 66 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de toiture à versant de teinte noire ou gris foncé réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné, avec

- § 1. soit une maçonnerie en briques de teinte rouge-brun.
- § 2. soit une maçonnerie enduite de teinte claire ;
- § 3. soit, pour les bâtiments complémentaires un bardage en bois.

Art 67 - Les toitures plate-forme seront réalisées selon le concept de « toiture verte »

AIRES NON BATIES

Art 68 - L'aire non bâtie est destinée à la gestion qualitative du captage d'eau et les aires de manoeuvres.

Art 69 - Un couvert végétal complété par la plantation d'arbres d'essences compatibles avec les nécessités de protectoin du captage d'eau constitueront la majeure partie de la surface dédiée à l'aire non bâtie.



Art 70 - Les aires de manœuvre sont limitées aux stricts besoins de la gestion du captage et de sécurité des ouvrages devront permettre une accessibilité aisée par les services de sécurité à l'ensemble des installations. Elles seront minéralisées, soit par un revêtement hydrocarboné, soit par un revêtement en béton, de manière telle à rendre la surface imperméable. Les eaux de ruissellement seront récupérées, avant leur rejet dans le réseau public, par une chambre de décantation et de séparation d'hydrocarbures.

SECTION 3. - ZONE RURALE

ZONE AGRICOLE (G1)

Art 71 - La zone agricole est destinée à l'agriculture et contribue au maintien et à la formation du paysage.

Art 72 - Cette zone ne peut recevoir aucune construction.

Art 73 - Les pratiques agricoles devront être compatibles avec les conditions relatives à la protection du captage d'eau dit du « Rabauty ».

Art 74 - La structure végétale rivulaire sera maintenue et renforcée.

ZONE BOISEE (G2)

Art 75 - La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien et à la formation du paysage.

Art 76 - Cette zone ne peut recevoir aucune construction.

Art 77 - Lors d'une exploitation, les coupes seront organisées de manière telle à garder un rideau d'une profondeur équivalente à la moitié de la largeur du boqueteau.

Art 78 - La structure végétale rivulaire sera maintenue et renforcée.



TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC

CHAPITRE I. - DESTINATION

Art 79 - Le domaine public est destiné à la voirie carrossable, aux places publiques, aux voiries pour usagers lents. Il accueille également les équipements publics et les infrastructures techniques générales.

CHAPITRE II. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

Art 80 - La voirie est destinée aux différents modes de déplacement tels que la circulation motorisée, cycliste et piétonne. Elle comprend également les emplacements d'arrêt pour les transports en commun et les emplacements de stationnement. Le profil de la voirie sera adapté au regard de sa destination déterminée par le plan communal de mobilité :

VOIE DE TRANSIT(DP1)

Art 81 - Le réseau de transit appartient à la grande voirie est destiné aux automobilistes et au transport des biens entre les pôles locaux. Il s'agit du réseau RESI.

Art 82 - Il présente un profil en travers composé :

1. Hors agglomération et pour chaque sens de circulation, au regard de la charge de trafic présumé, soit deux bandes de roulement dont chacune d'une largeur comprise entre 3 à 3,3 m, soit une bande de roulement d'une largeur comprise entre 3,2 et 3,5 m, réalisées en un revêtement continu en asphalte ou béton;
2. En agglomération et pour chaque sens de circulation, une bande de roulement d'une largeur comprise entre 3,2 et 3,5 m réalisée en un revêtement en asphalte drainant ou un revêtement garantissant un affaiblissement acoustique significatif;
3. d'une bande centrale non franchissable verdurisée (plantations basses ou alignement d'arbres) et en agglomération, avec un revêtement discontinu tels que des pavés ou un alignement d'arbres soulignant le caractère de boulevard;
4. Hors agglomération et sur chaque rive pour autant que l'emprise du domaine public le permette, d'un accotement stabilisé;
5. En agglomération et sur chaque rive, d'une bande de stationnement longitudinal d'une largeur comprise entre 2,5 et 3 m réalisée en un revêtement discontinu agrémenté d'un alignement d'arbres soulignant le caractère de boulevard ou de traversée d'agglomération;
6. En agglomération et sur chaque rive, d'une bande à destination des cyclistes d'une largeur supérieure à 2 m et un trottoir d'une largeur supérieure à 1,5 m et réalisées en revêtement continu ou semi-continu (pavés manufacturés plans);

Art 83 - Les points de connexion seront réalisés:

7. avec une voirie de même niveau ou une voirie de collecte, par un carrefour giratoire contribuant à la structuration de l'espace urbanisé.
8. Avec une voirie de collecte, par un carrefour protégé par un îlot et une bande dite de "tourne-à-gauche".

VOIE DE COLLECTE (DP2)

Art 84 - La voie de collecte réservera, pour chaque sens de circulation, une bande carrossable, une bande réservée au stationnement longitudinal, une piste destinée aux usagers lents.

Art 85 - La nature du revêtement sera adaptée à sa destination :



§ 1. pour les deux bandes carrossables et de stationnement, en matériaux imperméables différenciés selon la destination précise, notamment pour les arrêts de bus, les changements de direction

§ 2. pour la piste destinée aux usagers lents, en dalles de trottoirs ou béton imprimé.

Art 86 - La voie de collecte sera traitée par la plantation d'arbres d'essence indigène, selon un tracé en alignement réalisé dans l'espace réservé à la bande de stationnement, à raison d'un arbre tous les quatre emplacements de voiture.

Art 87 - Les poteaux d'éclairage seront positionnés sur l'axe constitué entre la bande de stationnement et la piste destinée aux usagers lents.

VOIES DE DESSERTE (DP2)

Art 88 - La voie de desserte est destinée à jouer le rôle de contre-allée en site propre en parallèle à la N29. En conséquence, son usage est partagé par l'ensemble des usagers et sera traitée, selon la spécificité des lieux et des activités la bordant.

Art 89 - La nature du revêtement sera adaptée à sa destination :

§ 1. pour la bande carrossable et de stationnement, en matériaux imperméables différenciés selon la destination précise, notamment pour les arrêts de bus, les changements de direction

§ 2. pour la piste destinée aux usagers lents, en dalles de trottoirs ou béton imprimé ; cette dernière sera clairement délimitée de la voie carrossable par la plantation d'une haie basse d'une largeur au moins égale à 1 mètre.

Art 90 - Les points de croisement avec les autres réseaux (voie de collecte) seront marqués par un îlot ralentisseur identifié par des plantations.

SENTIERS ET PISTES CYCLABLES (DP4)

Art 91 - La voie de connexion (Accès vers le RAVeL) est destinée à accueillir tous les usagers non motorisés et les riverains.

Art 92 - Le profil et la nature des revêtements de sol seront étudiés spécifiquement pour les usagers dits "lents", c'est-à-dire, tous types de piétons, marcheurs, voitures d'enfants, voitures pour personnes à mobilité réduite, ... en respectant les dispositions fixées par les articles 414 et suivants du CWATUP en matériaux imperméables. La voie sera bordée par une haie d'essences régionales.

TERRE-PLEIN (DP5)

Art 93 - Les terre-pleins et accotements sont destinés à accueillir les diverses infrastructures techniques devant être enfouies. Leur surface sera agrémentée de plantations compatibles avec les conduites de fluides et d'énergies enfouies. Lors de la conception d'un projet d'exécution, il conviendra de prendre contact avec le concessionnaire des dits réseaux.

ECRAN TAMPON (DP13)

Art 94 - Les écrans tampon sont destinés au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Ils contribuent à la formation du paysage. N'y sont admis que les éléments végétaux propices au développement marqué des conditions utiles au maillage écologique.

PLANS D'EAU ET BASSINS D'ORAGE (DP15)

Art 95 - Le bassin d'orage, outre sa fonction de gestion hydrique, présentera un caractère paysager s'inscrivant dans la composition du parc d'activités. Ils contribuera également à la constitution du maillage écologique mis en œuvre dans le cadre de la réalisation de ce plan.

COURS D'EAU (DP16)

Art 96 - Les cours d'eau et fossés présenteront une vocation naturelle. Le profil naturel étagé (pente et profondeur) sera maintenu tel quel afin de favoriser l'apparition ou le maintien de différentes ceintures de végétation, tout en maintenant l'assise nécessaire à la bonne gestion des cours d'eau.

ESPACES NATURELS (DP20)

Art 97 - Les espaces verts naturels sont destinés à créer ou à renforcer le maillage écologique. Ils seront constitués par un écran végétal dense formé par un mixage de plusieurs essences régionales.



Ils pourront également recevoir tout ouvrage de génie rural contribuant à une gestion écologique du régime hydrique (fossé, moine,).



TITRE 4 - DISPOSITIONS TECHNIQUES

SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES

Art 98 - Les différents réseaux de distribution et de collecte de fluides et d'énergie pourront être positionnés dans la même tranchée technique en respectant les contingences spécifiques de chaque réseau.

Art 99 - Les tranchées techniques seront réalisées à l'aplomb des pistes réservées aux usagers lents le long des voies carrossables.

Art 100 - Les édicules nécessaires au contrôle, à l'entretien, au raccordement ... des différents réseaux seront réalisés selon les dispositions fixées par la zone dans laquelle celui-ci doit être établi. Au besoin, ils seront intégrés sans une construction accueillant plusieurs infrastructures techniques, voire, dans un corps de bâtiment réservé à cet usage pluritechnique.

SECTION 2. - RESEAU D'EGOUTTAGE

Art 101 - Le réseau d'égouttage répond au concept de réseau séparatif, dont le premier est destiné à la récolte des eaux usées et le second à la récolte des eaux pluviales.

Art 102 - Le réseau d'eaux usées domestiques sera directement connecté sur le réseau public existant, soit sur le collecteur de l'INASEP, en accord avec cet organisme.

Art 103 - Le réseau d'eaux industrielles ne pourra être connecté sur le réseau public, qu'après traitement préalable par chaque entrepreneur au regard de son activité.

Art 104 - Le réseau d'évacuation des eaux pluviales comportera différents bassins de retenue de manière telle à résorber les crêtes d'orage ; Il 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 105 - La conception et le dimensionnement du double réseau sera établi au regard du plan communal général d'égouttage et en relation directe avec l'organisme gestionnaire de ce réseau (INASEP).

Art 106 - Les eaux de ruissellement récoltées sur les espaces de parking, zones de manœuvre, ... devront être collectées et ramenées vers un séparateur d'hydrocarbure avant leur rejet dans le réseau public.

Art 107 - les eaux pluviales seront préalablement retenues par une citerne tampon avant leur rejet dans le réseau public de collecte d'eaux pluviales.

SECTION 3. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU

Art 108 - L'extension du réseau d'adduction d'eau sera conçue selon un schéma en boucle de manière telle à équilibrer les pressions. Tout travail relatif à une conduite d'adduction d'eau ou à proximité immédiate de celle-ci ne pourra être entamé qu'après avoir averti l'organisme gestionnaire (S.W.D.E.).

Art 109 - Toutes les canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre. Elles seront en fonte ductile.

SECTION 4. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ

Art 110 - 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 111 - Toutes les canalisations seront enterrées.

SECTION 5. - RESEAUX CABLES

Art 112 - Les lignes électriques à haute tension dont la tension est inférieure à 150 kV seront enterrées.

Art 113 - 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 114 - Les installations dites de courant faible et de courant fort seront distantes l'une de l'autre de plus de 50 centimètres.

SECTION 6. - ECLAIRAGE PUBLIC

Art 115 - L'éclairage concourra à l'amélioration de l'ambiance générale et de la sécurité des voiries et des espaces publics. Le niveau d'éclairage des voiries automobiles sera de préférence uniforme. L'intensité lumineuse sera renforcée à proximité immédiate des carrefours et pour les traversées piétonnes qui recevront des luminaires spécifiques.

SECTION 7. - EDICULES

Art 116 - On entend par édicule, les abris de bus, les bancs, les plaques indicatrices, les panneaux, les candélabres extérieurs et petits équipements qui contribuent au confort de la vie quotidienne (distributeurs de pains, cabines téléphoniques, bulles de produits recyclables...). Ceux-ci seront implantés au sol et disposés de manière telle à laisser une largeur utile de 1,50 mètre au moins sur les voies piétonnes.

Art 117 - Chaque édicule sera traité selon les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux sur l'ensemble du périmètre du présent plan communal d'aménagement. Les cabines téléphoniques et les bornes postales devront s'harmoniser avec l'environnement tout en permettant qu'elles soient aisément repérées; elles seront préférentiellement localisées contre des éléments architecturaux ou dans un environnement végétal ou minéral qui en assurent l'intégration. Au besoin, le Collège pourra imposer le regroupement de des installations dans un même bâtiment.

SECTION 8. - SIGNALISATION

Art 118 - La signalisation directionnelle verticale sera concentrée sur des poteaux ou des panneaux de support communs d'une hauteur maximale de deux mètres. Les panneaux indicateurs des noms des rues seront apposés sur des constructions ou des poteaux. Les matériaux et le graphisme seront les mêmes pour l'ensemble du périmètre du plan communal d'aménagement. La signalisation pourra être accompagnée de marquages sur la chaussée, par l'utilisation de matériaux de couleur, ou incrustés dans le revêtement de la voirie, ou par appositions sur les murs, murets ou soutènements.

Art 119 - Les poteaux, mâts, pylônes ne peuvent nuire à la visibilité par leur localisation. Ils ne pourront pas entraver la circulation piétonne. En tout état de cause, l'espace libre sur les trottoirs sera supérieur à un mètre et cinquante centimètres.

SECTION 9. - PLANTATIONS

Art 120 - 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 121 - 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 122 - 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 123 - Les sujets suivants feront l'objet de mesures de protection selon les dispositions des articles 266 à 270 du C.W.A.T.U.P.



TITRE 5 - MESURES DIVERSES

CHAPITRE I. - ENSEIGNES ET DISPOSITIFS DE PUBLICITÉ

Art 124 - 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 :

§ 1. 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.

§ 2. Les enseignes et dispositifs de publicité pourvus d'une illumination ne pourront être confondus avec les feux de signalisation routière.

§ 3. Les enseignes et dispositifs de publicité présenteront une teinte s'accordant à la chromatique du support. Ils seront éventuellement illuminés par l'intermédiaire d'un éclairage indirect. L'enseigne disposée dans le plan d'une élévation est autorisée pour les immeubles situés sur le pourtour d'une place ou disposant d'un dégagement visuel de front pour l'élévation l'accueillant.

Art 125 - Dans la zone résidentielle, seules les enseignes sont admises.

SECTION 1. - LES ENSEIGNES

Art 126 - L'enseigne sera réalisée :

§ 1. soit par une peinture en aplat dans le plan du support.

§ 2. soit par un façonnage en décrochement du support par la découpe de chaque élément (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...).

Art 127 - En pose dans le plan du mur gouttereau, elle s'inscrira dans un rectangle capable limité :

§ 1. en partie supérieure, sous le seuil des baies du premier étage;

§ 2. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée;

§ 3. en partie latérale, à une distance supérieure à 1/6^{me} de la largeur du mur-pignon et ne dépassant pas la joue extérieure de la dernière baie.

Art 128 - En pose dans le plan du mur pignon, elle s'inscrira dans un rectangle capable compris :

§ 1. en partie supérieure, par la rive d'égout;

§ 2. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée,

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

Art 129 - L'enseigne disposée perpendiculairement au plan d'une élévation est autorisée pour les immeubles situés dans l'enfilade d'une rue ou ne disposant pas d'un dégagement visuel latéral.

§ 1. Elle sera réalisée :

A. Soit, par un façonnage en volume (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...) et soutenu par une potence;

B. Soit, par une peinture sur un panneau support soutenu par une potence;

C. Soit, par découpe de chaque élément (caractères, pictogrammes et sigles) dans un matériau rigide et résistant aux intempéries (métal, Plexiglas, ...). Les éléments seront solidarités à un cadre ou à une potence.

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

A. à une distance supérieure à 30 centimètres de l'aplomb du bord de la voirie carrossable et dont le bras de levier est inférieur à 2 mètres;

B. en partie supérieure, sous le seuil des baies du premier étage;

- C. en partie inférieure, au dessus du niveau des linteaux du rez-de-chaussée et en tous cas, à une hauteur supérieure à 3 mètres de la voirie;

SECTION 2. - LES DISPOSITIFS DE PUBLICITE

Art 130 - Le dispositif de publicité n'est autorisé que dans le plan des pignons et des élévations aveugles. Il s'inscrit dans un rectangle capable compris :

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

Art 131 - Plusieurs dispositifs de publicité peuvent être regroupés pour autant qu'ils s'inscrivent ensemble dans un même rectangle capable et qu'ils présentent tous les mêmes dimensions.

