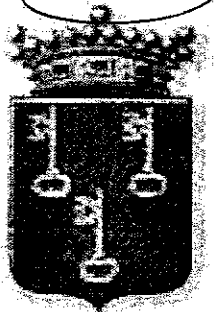


Pour copie conforme

Sonia VECKMANS
Attachée



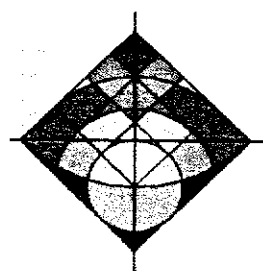
REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR
VILLE DE GEMBOUX

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

20 FEV. 2006

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

**PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT
« A TOUS VENTS »**



Etablies le 22 novembre 2002
Corrigées le 11 février 2005

AUTEUR DE PROJET

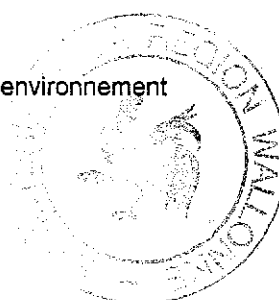
TOPOS, l'Atelier du cadre de vie

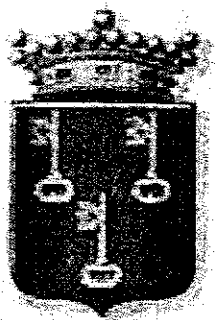
Bureau d'études en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

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 « A TOUS VENTS » OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal
le 15 septembre 2002

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Gérard BOUFFICUX

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan
a été déposé à l'examen du public du 2 mars 2005 au 19 avril 2005

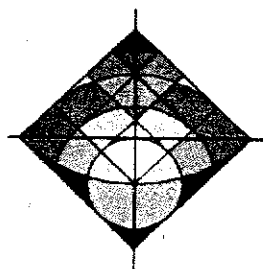
Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal le 14 juillet 2005

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Transmis au Gouvernement wallon, le 02/08/2005



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

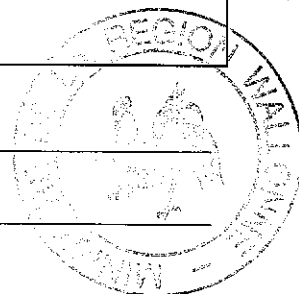


TABLE DES MATIERES

SECTION 1. - PRELIMINAIRES	6
TITRE 2 - L'EVALUATION OU LE BILAN	7
CHAPITRE I. - QUELQUES ENJEUX	7
L'EVALUATION FONCTIONNELLE	7
LA PERCEPTION PAYSAGERE	7
UNE STRUCTURE URBANISTIQUE HIERARCHISEE	7
A LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE SOCIO-ECONOMIQUE	11
MESURES PALLIATIVES A L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	11
TITRE 3 - JUSTIFICATION DES OPTIONS	13
CHAPITRE I. - UN PROGRAMME INDUIT OU LA RELATION AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR	13
SECTION 1. - LES APPORTS DU S.D.E.R.	13
LES EXTERNALITES	13
GEMBLOUX : PÔLE CENTRE	13
RENFORCER LA CENTRALITÉ	14
DENSIFIER L'URBANISATION ET PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION ÉQUILIBRÉE	14
ARTICULER LE CENTRE ET LES QUARTIERS TOUT EN STRUCTURANT CEUX-CI ET ENCOURAGER LA MIXITÉ RAISONNÉE DES ACTIVITÉS	15
SECTION 2. - LES RELATIONS DU PCA AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE	15
OPTION 2 : MAITRISE DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION RESIDENTE OU UN PROGRAMME "LOGEMENT"	15
OPTION 7 : AMELIORATION DES TRAVERSEES D'AGGLOMERATION	16
OPTION 8 : OPTIMALISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS	17
SECTION 3. - LES RELATIONS DU PCA AVEC LE REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME	17
SECTION 4. - TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF ENTRE LE S.D.E.R., le S.S.C. ET LE P.C.A..	18



SECTION 1. - 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 visent spécifiquement Gembloux-Ville. Celles-ci peuvent, pour certaines, être réalisées directement, soit par les autorités communales, soit par l'initiative privée. D'autres, part contre, demandent l'établissement de documents réglementaires pour coordonner les actions individuelles.

La présente démarche vise à l'élaboration d'un plan communal d'aménagement relatif à la mise en œuvre d'une zone d'aménagement différé. Ce document tente à poursuivre la réflexion globale entamée dans le cadre de la stratégie développée au schéma de structure, notamment par la mise en offre de nouvelles parcelles à bâtir dans les limites de l'agglomération de Gembloux-ville et répondre de la sorte à une forte pression immobilière observée depuis plusieurs années.

A cet effet, le Conseil communal a décidé, à l'unanimité, en date du 13 septembre 2000, de procéder à l'élaboration de ce plan communal d'aménagement dénommé « A TOUS VENTS ».

Les principales motivations du Conseil communal sont :

« Attendu que ces parcelles terminent le développement Sud de l'entité. »

« Attendu que cette opération s'inscrit dans les objectifs du schéma de développement de l'espace régional, étant entendu que la Ville de GEMBLOUX a été retenue par le Gouvernement Wallon comme point d'ancrage sur l'Eurocorridor couplé avec son nouveau statut d'agrobiopôle. »

Attendu qu'en ce sens, cette opération renforcera l'habitat dans un centre urbain appelé à soutenir une évolution continue de sa population. ».

TITRE 2 - L'EVALUATION OU LE BILAN

CHAPITRE I. - QUELQUES ENJEUX

L'EVALUATION FONCTIONNELLE

Le P.C.A. complète et finalise la structure urbaine inscrite dans la logique d'un plan radioconcentrique. Il s'agit d'un nouveau quartier permettant d'offrir une réelle opportunité de résidence dans un cadre vert à proximité immédiate du centre-ville et de ses services.

Il s'agit, pour les autorités communales, de rééquilibrer la tendance spontanée d'une croissance axée vers les villages au détriment de l'agglomération.

En outre, face à la pression immobilière croissante enregistrée depuis 5 ans, liée entre autre à la rente de situation entre Bruxelles, LLN et Namur, la mise en œuvre d'une telle zone devrait permettre de réguler le coût de vente du foncier.

LA PERCEPTION PAYSAGERE

Le développement d'un tel quartier permet de terminer la croissance de la ville dans sa partie Sud selon la ligne de partage des eaux entre la vallée de l'Orneau et de l'Arton. Une attention particulière est apportée pour maintenir et surtout, valoriser la structure végétale.

Il s'agit ici de jouer avec les contrastes entre le paysage bâti et structuré par des alignements d'arbres et la présence du marquage parcellaire par des haies, d'un paysage ouvert sur le fond boisé de la vallée de l'Arton.

En outre, ce schéma s'opposera au développement linéaire spontané des rives de la N 4.

A cet effet, les bâtiments d'angle, à la hauteur du croisement de la N 4 et de la rue du Baty de Fleurus présenteront un gabarit plus marqué, en guise d'entrée de ville.

De façon plus subtile au sein du nouveau quartier, diverses perspectives sont ménagées vers les points forts de la silhouette urbaine ; il s'agit de la vue de découverte au sortir du porche constitué à partir du chemin creux de la rue de la Bouteille vers le site de l'Abbaye et plus loin vers le beffroi.

A son opposé, il s'agit de valoriser le chemin creux en tant qu'épine dorsale ou élément de transition entre la ville et la campagne, en coulée verte constituée par une voûte végétale.

De manière ponctuelle, il serait également intéressant d'identifier les abords de la Chapelle-Dieu du XVIII^e siècle (monument classé), par l'aménagement d'un revêtement traversant et d'un « coin vert » accessible à tous les usagers.

Enfin, dans sa partie Sud-Ouest, en tête de vallée de l'Arton et en lisière du massif boisé des Trois-Ponts, l'urbanisation sera strictement limitée par une très faible densité au profit de quelques propriétés à développer dans un esprit de parc résidentiel et dont la végétation constituera les points de perception principaux.

UNE STRUCTURE URBANISTIQUE HIERARCHISEE

Ce nouveau quartier offre une capacité d'accueil de +/- 1500 habitants. Dès lors, il s'agit d'offrir à cette partie de l'agglomération, les services communautaires de base, tels qu'une école fondamentale, des points de rencontre entre les résidents, les services de proximité et services à la personne.

Cette nouvelle urbanisation se développera en deux quartiers Est et Ouest, soit de part et d'autre du chemin creux, mais aussi, dans la portion comprise entre la ligne de chemin de fer Gembloux/Jemeppe-sur-Sambre et la rue de Mazy, dont il est envisagé une diminution de la

densité d'habitat dès le passage de la ligne de crête. En effet, les contraintes techniques imposent au-delà de cette ligne de recourir aux procédés d'assainissement autonome. En conséquence, seule une faible urbanisation semble compatible avec les objectifs combinés du SDER, du plan de secteur quant à la nécessité d'urbaniser dans les zones qui leur sont destinées et des contraintes environnementales.

On peut considérer que le quartier étudié Est est drainé par des voies de communication hiérarchisées :

- soit la N 4 et l'avenue des Combattants supportant le trafic de transit externe au quartier, pour les relations externes et intercités,
- les rues de Mazy, Joseph Laubain, pour la relation de Gembloux-ville avec ses villages du Sud-Ouest,
- la requalification de la rue du Baty de Fleurus, comme contournement sud de l'agglomération, organisant le transit des villages du Sud-Ouest vers Namur.

Chaque quartier sera connecté, tant à la ceinture de transit qu'à la structure urbaine contiguë via la rue de la Bouteille ; les quartiers étant drainés par une avenue dont le point fort sera organisé autour d'une ou de deux places vertes.

Plusieurs trames structureront chaque quartier.

La trame de référence sera constituée par les places qui accueilleront les espaces utiles à la vie communautaire et économique du quartier, tels que les petits commerces, bureaux et l'horeca. Les bâtiments bordant ces places, accueilleront également les résidences multifamiliales (de petite taille) et seront traités en bâtiments accolés limités à 11 mètres de hauteur.

Les places laisseront une large part aux espaces de jeux pour les enfants, et divers points de rencontre, bancs, Ces espaces seront structurés par les éléments végétaux. (Voir ex. ci-

dessous



Figure 1 : place et plaine de jeux



Figure 2 : place arborée et plaine de jeux

La deuxième trame sera constituée par les avenues. Celles-ci seront traitées selon le principe de réservation spécifique pour les différents modes de circulation (bande carrossable et de stationnement pour les véhicules motorisés), piste séparée pour les usagers lents. La structure végétale en alignement lui conférera son statut d'avenue. Celles-ci accueilleront les fonctions mixtes de résidence et de services et seront traitées en bâtiments unifamiliaux ou bifamiliaux accolés ou semi-accolés.

La troisième trame se connectera aux nœuds internes (les places du nouveau quartier). Elle aura pour vocation exclusive le tissu résidentiel unifamilial. La voirie, de plus faible gabarit sera appropriée de façon égale par tous les usagers. Elle répondra au statut de voirie en zone résidentielle. En effet, ce type de profil en travers est particulièrement indiqué lorsque la densité de trafic est inférieure à 120 véhicules par heure, aux heures de pointe.

Enfin, la quatrième trame, exclusivement dévolue au déplacement doux et au maillage vert, sera traitée en sentiers. Elle reliera, transversalement les différents pôles de quartier. Cette trame permettra notamment aux enfants, de se déplacer en toute sécurité et de manière telle à ce que l'appropriation puisse être garantie.

Outre, la relation fonctionnelle établie entre la hiérarchie du réseau de déplacement et les activités le bordant, la relation spatiale y est également établie.

Le long de la N 4, il sera privilégié les fonctions liées au passage. A cet effet, les bâtiments présenteront un gabarit certain de manière telle à créer une lecture franche de « traversée d'agglomération ».

Ainsi, les bâtiments présentant le gabarit le plus important et disposés en ordre mitoyen ceintureront les places, lesquelles offrent le plus grand dégagement visuel (Voir photo ci-dessous)

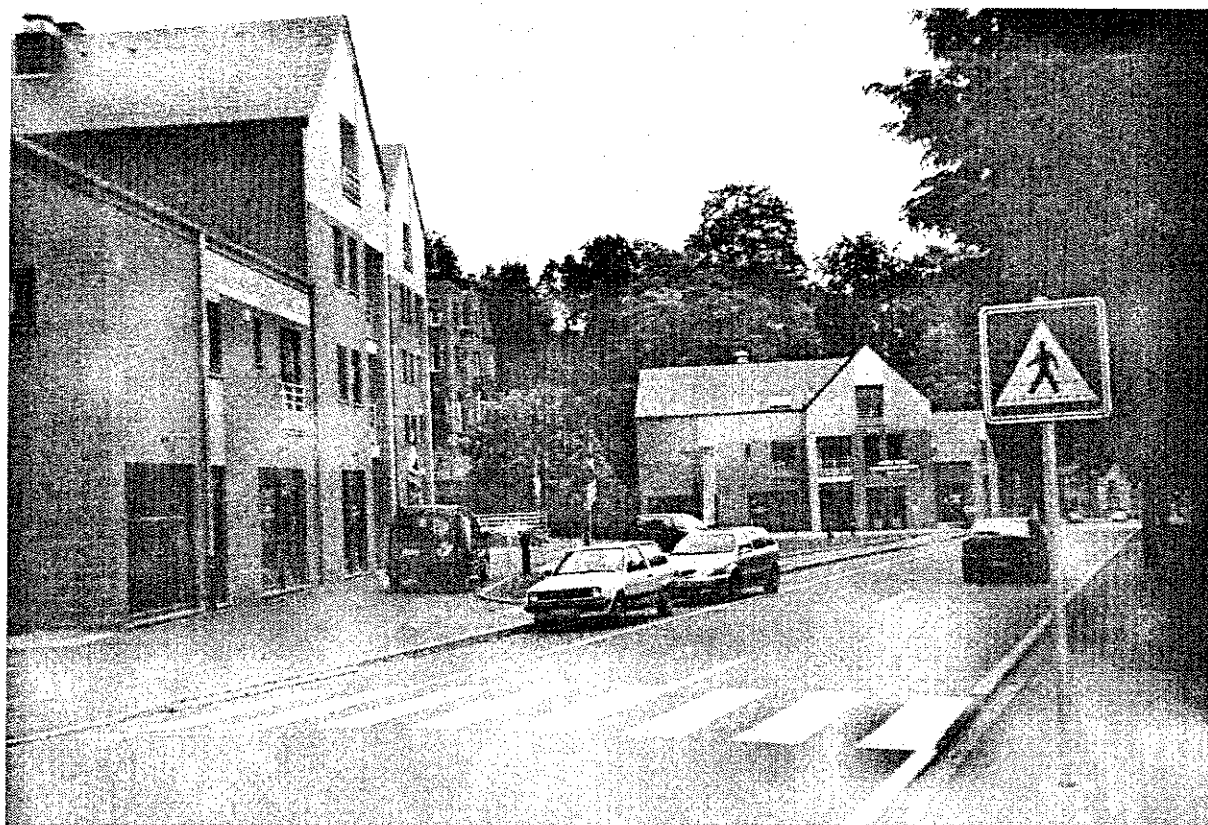


Figure 3 : Immeuble de grand gabarit pouvant jouxter une place

Les bâtiments d'un gabarit intermédiaire et organisés en ordre discontinu seront disposés le long des artères principales structurant le plan, c'est-à-dire, les avenues (voir exemple Figure 4).



Figure 4 : immeuble riverain d'une avenue

Enfin, les bâtiments isolés ou en ordre ouvert, du petit gabarit, seront disposés le long des voiries du niveau secondaire, c'est-à-dire, les voies résidentielles.

Ce concept devrait permettre un repérage spatial aisé et une lecture claire des nouveaux quartiers.

Le quartier Ouest prend appui au départ de la rue de Mazy considérée ici comme l'artère drainante et la pénétrante de Gembloux en provenance des villages du sud de l'entité.

Il est conçu une place d'accueil à l'entrée jouant un rôle d'interface entre la partie la plus urbanisée et dense et la partie ouest qui se décline vers une diminution de densité à l'extrême Sud-Ouest répondant en cela aux objectifs de protection paysagère et à la moindre atteinte au milieu.

A LA RECHERCHE D'UN EQUILIBRE SOCIO-ECONOMIQUE

Le projet urbanistique, par sa hiérarchie fonctionnelle et sa traduction spatiale, se veut être un lieu d'accueil pour les différentes couches sociales de la population.

En effet, il apparaît depuis une vingtaine d'années, un déséquilibre croissant de la répartition spatiale de la population sur l'ensemble du territoire communal au profit des villages, mais au détriment du centre-ville. L'accroissement de la population fut de 25 % sur cet intervalle (de 16.000 à 21.000 habitants).

Les jeunes ménages aux revenus moyens et supérieurs (et donc motorisés) ont trouvé à s'établir, quasi exclusivement, dans les différents villages de l'entité, alors que le centre-ville subit actuellement une pression foncière visant à la transformation du tissu bâti existant (généralement du début du XXe siècle), au profit d'une population pouvant présenter des caractéristiques de fragilisation (ménages mono-parentaux, personnes isolées, étudiants, ...).

Le parc de logement est peut être considéré comme rajeuni dans les villages, tandis qu'il peut être considéré comme âgé dans le centre-ville.

Cet état de fait a pour conséquence, une pression importante sur l'ensemble des services ; ces services étant principalement localisés à Gembloux-ville. Cette situation entraîne, en outre, une augmentation des besoins de mobilité et pression de celle-ci sur le centre-ville (stationnement, engorgements aux heures de pointe).

Il apparaissait nécessaire, de rééquilibrer cette dynamique spontanée, au profit de Gembloux-Ville, au bénéfice de l'ensemble de la population et des services offerts à celle-ci. Dès lors, les différentes couches socio-économiques pourront trouver un accueil dans ce nouveau quartier.

Ainsi et outre les services actuels offerts dans un rayon compris entre 300 m à 2 km, des équipements de quartier pourront être implantés aux points forts du nouveau quartier.

L'offre résidentielle sera variée :

- des petits ensembles à appartements, davantage destinés aux aînés,
- du bâti moyen à supérieur accueillant des ménages avec enfants et familles nombreuses et/ou avec pratique d'une activité indépendante de service,
- du bâti individuel pour ménages avec enfants.

En outre, le logement social n'est pas exclu du périmètre. Néanmoins, et en réponse aux options actuelles, il est convenu que celui-ci soit disposé de façon éparse dans le nouveau quartier, en évitant l'effet d'ensemble.

MESURES PALLIATIVES A L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce nouveau quartier veut répondre aux préoccupations environnementales.

UN PLAN VERT

La zone actuelle ne présente qu'un indice de faible qualité éco-biologique par l'usage du sol actuel : champs de mono-culture industrielle, vergers de production industrielle. Le projet d'urbanisation se complète de la réalisation d'un plan vert imposé à l'opérateur.

Ce plan vert se concrétise par différentes avenues et espaces publics fortement verdurisés, complété par un maillage de sentiers bordés d'essences régionales en ce compris le chemin creux de la rue de la Bouteille en connexion directe avec les campagnes (passage sous route de la rue du Baty de Fleurus), et enfin, l'obligation de plantation de haies sur les limites parcellaires et d'un arbre à haute tige par 3 ares de parcelle dévolus aux jardins. Enfin, dans la partie Sud-Ouest du plan, seule une urbanisation de très faible densité y est tolérée et pour autant que celle-ci puisse s'inscrire dans une logique de parc.

UN PLAN BLEU

La gestion du cycle de l'eau est prise en considération.

Le réseau d'égouttage est conçu selon le principe séparatif. Soit un réseau destiné aux eaux usées dirigé directement vers la station d'épuration de Chenémont et un réseau d'eaux pluviales, ne se rejetant dans le réseau public qu'après diverses mesures « tampon ».

Il est prévu que l'ensemble des eaux de ruissellement transite préalablement par plusieurs bassins de retenue (ceux-ci étant, par ailleurs traités de manière paysagère et contribuent à l'image urbaine).

De plus, les eaux de ruissellement collectées sur le domaine privé seront préalablement stockées par des citernes-tampons établies sur chaque propriété.

Enfin, afin de résorber le volume d'eaux de ruissellement sur le réseau de voiries, seules les voies carrossables principales seront pourvues d'un revêtement imperméable, les autres voiries seront réalisées en pavés klinkers. Enfin, les emplacements de parcage et les pistes mixtes seront revêtues d'un revêtement en dolomie.

LA GESTION D'ENERGIE NATURELLE

Toutes les constructions pourront être pourvues de panneaux solaires à destination de la production d'eau chaude.

Outre cette nouvelle technologie, l'apport solaire passif est également considéré lorsque le découpage parcellaire et la densité d'occupation du sol le permettent. Ainsi, lorsqu'il s'agit d'une sous-zone en ordre ouvert ou en ordre isolé, la faculté d'érection de bâtiments secondaires ne sera autorisée qu'au regard de la moindre ombre projetée sur la parcelle voisine.

TITRE 3 - JUSTIFICATION DES OPTIONS

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

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

LES EXTERNALITES

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

IMPACT POUR LE PCA

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

Ainsi, les divers axes de communication tant ferroviaire que routier traversent l'entité Gembloutoise et ce, tant selon l'axe Nord-Sud, qu'Est-Ouest.

Aujourd'hui, l'entité est bien située dans l'aire métropolitaine de Bruxelles et également proche de Namur.

Cette situation a pour conséquences, une augmentation sensible des marchés immobilier et foncier par la rareté des terrains mis en offre.

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

¹ S.D.E.R. p. 114

² S.D.E.R., p. 112

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 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.

En ce qui concerne le PCA, celui-ci n'est distant que de moins de 300 mètres du centre historique. Il s'agit d'une extension de la ville, laquelle apparaît, aux yeux de ses habitants, « d'échelle humaine », qu'il s'agira de préserver, voire, de renforcer dans le présent périmètre.

RENFORCER LA CENTRALITÉ

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

Parmi ces conditions, il faut en souligner trois :

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

IMPACT POUR LE PCA

Le programme à priori rentre pleinement dans les options tracées par le S.D.E.R. En effet, le programme vise à intégrer diverses fonctions urbaines dans le tissu bâti et permettant à toute personne son accessibilité. En outre, il s'agit de également de fournir les indications claires quant à leur identification. Ainsi, les fonctions mixtes (commerces, bureaux, horeca) seront localisées sur les points de plus grand passage, en l'occurrence, les places.

DENSIFIER L'URBANISATION ET PROMOUVOIR UNE DENSIFICATION ÉQUILIBRÉE

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.⁴

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

La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens devront être mis en œuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non encore bâtis, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. Il est indispensable d'améliorer en même temps la convivialité des espaces publics et privatifs pour attirer de nouveaux habitants.⁵

IMPACT POUR LE PCA

³ S.D.E.R. p. 112

⁴ S.D.E.R. p. 125

⁵ S.D.E.R. p. 126

Le PCA vise à répondre pleinement à cette directive du SDER. En effet, les autorités communales ont fait le choix (initialement pris à travers le schéma de structure communal) de densifier le centre-ville par l'établissement d'un tel programme, et dès lors, de rééquilibrer la tendance spontanée d'une urbanisation dans les villages périphériques.

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

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

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

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

Là où de vastes zones urbaines sont à restructurer fondamentalement, une réflexion globale devra être menée afin d'y promouvoir les fonctions adéquates et complémentaires avec les activités existantes.⁷

IMPACT POUR LE PCA

Bien que le programme fondateur du PCA vise la création de nouveaux logements, ceux-ci s'inscrivent dans la continuité du centre-ville et du quartier Sud de Gembloux. Ainsi, divers équipements préexistants dans le quartier trouveront, à terme, la nécessité d'une restructuration ou d'un agrandissement (école fondamentale, centre sportif...). D'autres activités mixtes en bordure du périmètre sont également présentes et constituent les fonctions d'entrée de ville. A cet effet, les règles urbanistiques envisagent une restructuration de ce tissu bâti hétéroclite.

SECTION 2. - LES RELATIONS DU PCA AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE

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

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

⁶ Projet du S.D.E.R. p. 126

⁷ Projet S.D.E.R. p. 126

OBJECTIFS

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

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

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

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

DIRECTIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPACT POUR LE PCA

Le PCA se présente une densité d'habitat comparable à celle de Gembloux-ville, soit +/- 20 logements à l'hectare. Cette densité est deux fois supérieure à la moyenne relevée dans les différents villages constituant l'entité de Gembloux.

OPTION 7 : AMELIORATION DES TRAVERSEES D'AGGLOMERATION

OBJECTIFS

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

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

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

DIRECTIVES

- sur le réseau régional, des mesures de sensibilisation des usagers seront prises pour les avertir des traversées de zones bâties;

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

IMPACT POUR LE PCA

Outre, les voiries périphériques qu'il y a lieu de reconditionner dans un cadre plus large, le réseau de voiries internes se décline selon un système hiérarchique combiné avec les trames fonctionnelles. Celles-ci tiennent compte, tant à la fois des modes de déplacements que des zones traversées ou à desservir. Ainsi, les avenues présentent des assiettes spécifiques pour les différents usagers, tandis que les voies en quartiers résidentiels seront traitées en un seul espace à vocation mixte.

OPTION 8 : OPTIMALISATION DES MODES DE DEPLACEMENTS

OBJECTIFS

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

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

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

Les modes de déplacements alternatifs seront encouragés.

DIRECTIVES

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

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

IMPACT POUR LE PCA

Outre les voies motorisées, le PCA prévoit un maillage spécifique pour les déplacements doux. Ce maillage réunit les différents points forts du périmètre.

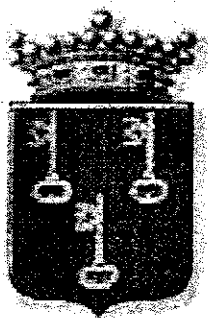
SECTION 3. - LES RELATIONS DU PCA AVEC LE REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Le PCA suit les dispositions spatiales visées par le règlement communal d'urbanisme dans ses portions déjà urbanisées.

Toutefois, il s'en écarte pour la partie restant à urbaniser. En effet, le RCU consacrait cette partie au développement d'habitat péri-urbain, alors que le PCA prévoit diverses formes d'urbanisation. Cette volonté résulte de développer un projet de ville cohérent qui ne pouvait être traduit à travers un document réglementaire dépourvu de modalités de planification. En outre, l'article 82 du CWATUP stipule que « les plans d'aménagement abrogent de plein droit, pour le territoire auquel ils se rapportent, les dispositions des règlements communaux d'urbanisme qui leur seront contraires. »

SECTION 4. - TABLEAU RECAPITULATIF COMPARATIF ENTRE LE S.D.E.R., LE S.S.C. ET LE P.C.A..

S.D.E.R.	S.S.C.	P.C.A.
1. Les externalités : Gembloux est situé dans l'aire métropolitaine de Bruxelles	Maîtrise de la croissance de la population résidente ou un programme « logement »	Inscription de nouveaux logements
1. Gembloux, Pôle centre 2. Renforcer la centralité 3. Densifier l'urbanisation et promouvoir une densification équilibrée 4. Articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci 5. Encourager la mixité raisonnée des activités		Le programme de logements vient en continuité du centre- ville. Dès lors, la population nouvelle pourra bénéficier en continuité des divers services offerts par la Ville



REGION WALLONNE
PROVINCE DE NAMUR

VILLE DE GEMBOUX

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DIT « A TOUS VENTS »

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Vu et adopté provisoirement par le Conseil Communal
le 15 septembre 2002

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan
a été déposé à l'examen du public du 2 mars 2005 au 19 avril 2005

Vu et adopté définitivement par le Conseil Communal le 14 juillet 2005

Par Ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Transmis au Gouvernement wallon, le 02/08/2005

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

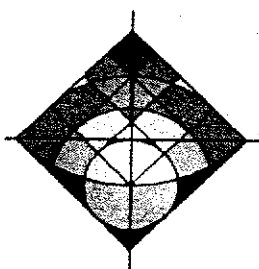
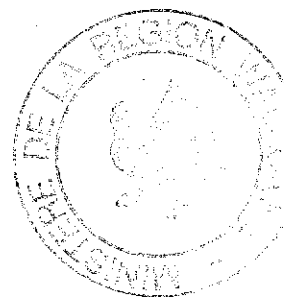


TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	7
CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION	7
CHAPITRE II. - PORTEE	7
SECTION 1. - DISPOSITIONS CADRES	7
SECTION 2. - LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE	8
SECTION 3. - ARTICULATION ENTRE LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTERALES	8
CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS GENERALES	9
SECTION 1. - PHASAGE	9
SECTION 2. - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	9
SERVITUDE LIEE AUX INSTALLATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL	9
SERVITUDE LIEE AUX INSTALLATIONS DE LIGNES AERIENNES ELECTRIQUES	10
SECTION 3. - LOTISSEMENTS ET DIVISIONS	11
LOTISSEMENTS EXISTANTS	11
LOTISSEMENTS SELON L'ARTICLE 89 §2 du C.W.A.T.U.P.	11
TRACE PARCELLAIRE	12
SECTION 4. - CITERNES-TAMPON ET RETENTION D'eau	12
SECTION 5. - DU PARCAGE DES VEHICULES EN GENERAL	12
SECTION 6. - PERSONNES A MOBILITE REDUITE	13
TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS	14
CHAPITRE I. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS	14
SECTION 1. - TRANSFORMATIONS	14
SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS	14
SECTION 3. - DEMOLITIONS	14
CHAPITRE II. - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'ERECTION DES BATIMENTS	15
SECTION 1. - QUALITE DES SOLS	15
SECTION 2. - GABARIT	15
CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE	16
SECTION 1. - LA ZONE RESIDENTIELLE (A)	16
DESTINATION GENERALE	16
DISPOSITIONS FORMELLES	16
IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	16
BATIMENTS A APPARTEMENTS (A1)	16
BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (A2)	18
BATIMENTS EN ORDRE DISCONTINU (A3)	19
BATIMENTS EN ORDRE OUVERT (A4)	21
PETITS OUVRAGES	22
COMPLEMENTS DE TOITURE	23
BAIES ET OUVERTURES	23
MATERIAUX DE PAREMENT	23
BATIMENTS ANNEXES	24
VERANDAS	24
ABORDS	24
MODIFICATION DU RELIEF DU SOL	24
AVANT-COURS (A7)	25
JARDINS ET COURS (A9)	25
PARC (A10)	26
BASSINS D'ORAGE PAYSAGER (A14)	26
SECTION 2. - LA ZONE MIXTE DE RESIDENCES ET DE SERVICES (B)	26
DESTINATION GENERALE	26
DISPOSITIONS FORMELLES	27
IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	27
BATIMENTS A APPARTEMENTS (B1)	27
BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (B2)	29
PETITS OUVRAGES	30
COMPLEMENTS DE TOITURE	30



BAIES ET OUVERTURES	31
MATERIAUX DE PAREMENT	31
BATIMENTS ANNEXES	31
VERANDAS	32
ABORDS	32
MODIFICATION DU RELIEF DU SOL	32
AVANT-COURS (B7)	32
JARDINS ET COURS (B9)	33
SECTION 3. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS (F)	33
DESTINATION GENERALE	33
DISPOSITIONS FORMELLES	33
IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	33
BATIMENTS PRINCIPAUX (F1)	34
ENSEMBLES (F4)	35
PETITS OUVRAGES	35
COMPLEMENTS DE TOITURE	36
BAIES ET OUVERTURES	36
MATERIAUX DE PAREMENT	36
ABORDS	37
MODIFICATION DU RELIEF DU SOL	37
ESPACE DE JEUX (F10)	37
ECRAN VEGETAL (F13)	37
CHAPITRE IV. - ZONE FORESTIERE	37
TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC	38
SECTION 1. - LES VOIES DE COLLECTE ET AVENUES (DP1)	38
SECTION 2. - VOIE DE DESSERTE (DP2)	38
SECTION 3. - VOIES RESIDENTIELLES (DP3)	39
SECTION 4. - SENTIERS ET PISTES CYCLABLES (DP4)	39
SECTION 5. - PLACE PUBLIQUE (DP7)	39
SECTION 6. - PARC (DP10)	39
SECTION 7. - PARKING ARBORE (DP12)	40
SECTION 8. - ABORDS VERDURISES (DP13)	40
SECTION 9. - BASSINS D'ORAGE PAYSAGER (DP15)	40
SECTION 10. - PASSAGE SECURISE (DP16)	40
SECTION 11. - EQUIPEMENTS ET ABORDS	40
EDICULES	40
SIGNALISATION	41
PLANTATIONS	41
CHAPITRE II. - INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	41
SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES	41
SECTION 2. - RESEAU D'EGOUTTAGE	42
SECTION 3. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU	42
SECTION 4. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ	42
SECTION 5. - RESEAUX CABLES	42
SECTION 6. - DISTRIBUTION D'ELECTRICITE	42
SECTION 7. - ECLAIRAGE PUBLIC	43

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I. - CHAMP D'APPLICATION

Art 1 - Le plan communal d'aménagement précise, en le complétant, le plan de secteur. Le plan communal est élaboré après examen du schéma de développement de l'espace régional, du schéma de structure et du règlement communal d'urbanisme.

Art 2 - Le plan communal d'aménagement 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.
- § 4. les limites des lots nouveaux ; ces limites sont toutefois susceptibles d'être modifiées par le collège des bourgmestre et échevins, après approbation par le Gouvernement.

Art 3 - La fixation de règles pourrait limiter la réflexion fondamentale notamment en matière de prospective architecturale ou de développement durable. Aussi, le citoyen et son architecte ou son géomètre, pourront introduire, dans cet esprit, une demande s'écartant des présentes dispositions. Toutefois, celle-ci sera largement motivée et explicitée, marquant en quoi le parti pris est prospectif et s'inscrit, de manière innovante, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural visée par lesdites prescriptions.

CHAPITRE II. - PORTEE

SECTION 1. - DISPOSITIONS CADRES

Art 4 - Les prescriptions relatives aux règlements d'urbanisme régionaux, notamment celui visant l'isolation thermique et la ventilation des bâtiments², ainsi que le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite³ sont d'application. Les prescriptions du règlement général d'urbanisme relatives aux enseignes et dispositifs de publicité⁴ sont précisées dans le cadre des présentes prescriptions.

Art 5 - 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 4 ? et suivants du C.W.A.T.U.P.

SECTION 2. - LIMITATION DU DROIT DE PROPRIETE

Art 6 - Les parcelles ou parties de parcelles qui sont incorporées au domaine public dans le présent plan communal d'aménagement pourront être reprises au plan d'expropriation et d'emprise éventuel à établir lors de la programmation des travaux. Dans ces limites, il est défendu d'exécuter des travaux d'agrandissement, de consolidation ou de conservation, hormis ceux relatifs à l'entretien normal. « Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte des prescriptions du plan d'aménagement, ni de l'augmentation de valeur acquise par ce bien à la suite de travaux ou de modifications effectuées en contravention aux prescriptions du plan d'aménagement, ou si ces travaux ont été exécutés après la clôture de l'enquête publique relative au plan. »⁵

Art 7 - Au besoin, les autorités communales se réservent le droit d'enclencher une procédure d'expropriation publique en vue de réaliser les objectifs repris dans le présent plan et ce, notamment pour l'exécution des voiries et les rectifications nécessaires pour assurer un espace cohérent du domaine public selon le plan de destination.

SECTION 3. - ARTICULATION ENTRE LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET LITTERALES

Art 8 - Les prescriptions littérales précisent les intentions non figurées sur le plan de destination, parce ce que peu susceptibles d'être exprimées graphiquement. En cas d'ambivalence, l'interprétation des documents sera faite à la lumière des options planologique et urbanistique selon les dispositions de la circulaire ministérielle n° 56-2 du 19 octobre 1970 : "...; par défaut, ce seront les dispositions les plus restrictives".

Art 9 - 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.

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

Le tracé parcellaire originel a été redressé sur ce système de projections en s'appuyant sur le plan parcellaire PLI édité par la Direction Générale de l'Aménagement du territoire du Ministère de la Région Wallonne.

Les limites de zonage du plan de secteur résultent de l'interprétation du plan original scanné mis à disposition sur support informatique. Au besoin, la précision métrique sera donnée par l'élaboration d'un plan de lotissement relatif à une partie autonome du plan communal d'aménagement. Cette partie autonome sera constituée par un îlot limité par la voirie publique.

Art 10 - A chaque sous-zone reprise au plan de destination correspond une prescription. Chaque sous-zone est définie par une indication alpha-numérique, les lettres indiquant l'appartenance à une zone, les nombres indiquant l'appartenance à une sous-zone.

Certaines prescriptions sont agrémentées de croquis. Ces derniers ne présentent qu'un caractère illustratif et ne visent qu'à définir une enveloppe capable dont l'objectif final tente de constituer un nouveau quartier homogène et aucunement une réponse architecturale relative à une demande individuelle.

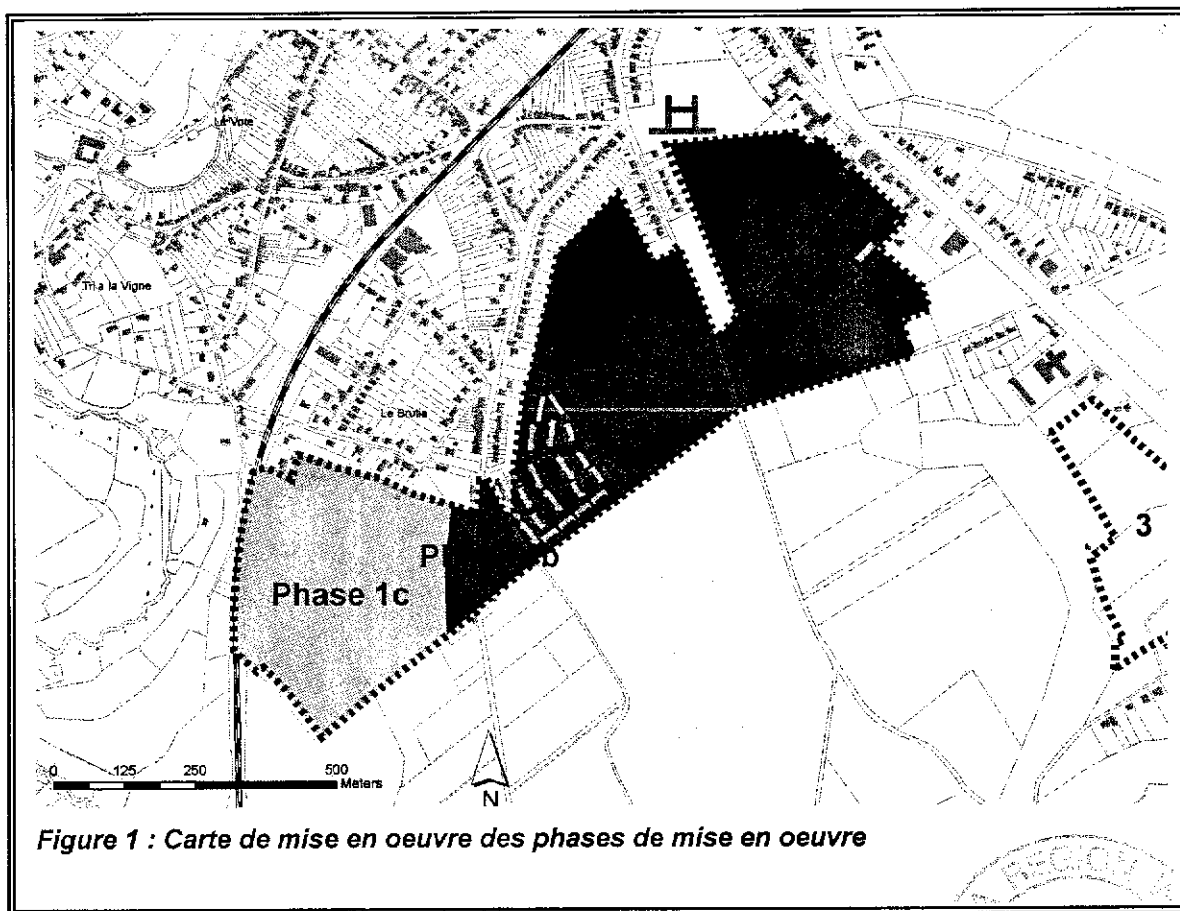
⁵ Article 64 du C.W.A.T.U.P.

CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS GENERALES

SECTION 1. - PHASAGE

Art 11 - Selon les dispositions du programme communal de priorité de mise en œuvre des zones d'aménagement différé, le présent PCA, dans les limites de la zone d'aménagement différé, sera mis en œuvre par phases successives :

- § 1. La phase 1b ne pourra être mise en œuvre qu'après la réalisation de l'ensemble des voiries prévues dans les limites de la phase 1a en ce compris l'amélioration de la rue de Baty de Fleurus ;
- § 2. la phase 1c ne pourra être mise en œuvre qu'après la vente de 80 % des parcelles à vocation résidentielle soit réalisée.



SECTION 2. - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

SERVITUDE LIEE AUX INSTALLATIONS DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL

Art 12 - Compte tenu des caractéristiques techniques des installations de transport de gaz naturel et sans préjudice de l'arrêté royal du 21 septembre 1988 relatif aux obligations de

consultation et d'information à respecter lors de l'exécution de travaux à proximité d'installations de transport de produits gazeux par canalisation, il découle de cette servitude que, sur une bande de terrain s'étendant sur toute la longueur des installations, les prescriptions particulières suivantes doivent être respectées :

- § 1. Dans une zone de 30 mètres, soit 15 m de part et d'autre de chaque installation (=zone protégée), il ne peut être procédé, sauf accord préalable de FLUXYS, et sans préjudice de ce qui est déterminé au § 2., à la construction de bâtiments ou de locaux fermés. Tout projet sera soumis à la S.A. FLUXYS afin qu'elle puisse communiquer les distances de sécurité à respecter, conformément aux exigences de chaque cas en particulier.
- § 2. Dans une zone de 10 mètres, soit 5 m de part et d'autre de chaque installation (=zone réservée), il ne peut en aucun cas être procédé :
1. A la construction de bâtiments, locaux fermés, abris de jardin ;
 2. A l'installation de terrasses, viviers, piscines, terrains de sport, etc ;
 3. A l'entreposage des matériels et de matériaux ;
 4. Au battage de pieux et/ou palplanches ;
 5. Au passage d'engins lourds ;
 6. À l'utilisation d'engins mécaniques de creusement ;
 7. À la modification du profil du terrain (ex : creusement de fossés) ;
 8. A la plantation d'arbres et/ou arbustes ne figurant pas sur la liste ci-jointe.
- § 3. Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des zones précitées, toute excavation ou tout creusement susceptibles de menacer la stabilité du sol ou du sous-sol dans lesquels se trouvent des installations de transport de gaz sont interdits. Dans ce cas, le propriétaire du terrain devra soumettre ses plans pour approbation à la S.A. FLUXYS.
- § 4. En cas de mise en place d'une clôture, FLUXYS se réserve le droit d'accès à ses installations. Le cas échéant, une convention fixant les modalités d'accès devra, préalablement, être établie entre les propriétaires et/ou les utilisateurs concernés et la société FLUXYS.
- § 5. Les distances précises seront indiquées sur les lieux, avant travaux, par un agent de la société.
- § 6. Il y a lieu de tenir compte des installations de transport de gaz naturel dès l'établissement de l'étude de sécurité (à exécuter dans le cadre de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 relatif aux chantiers mobiles ou temporaires, paru au Moniteur Belge le 7 février 2001). L'architecte, le coordinateur de la sécurité et l'entrepreneur sont tenus d'indiquer de façon précise la présence de canalisations de transport de gaz naturel tant à leur propre personnel qu'à des tiers (sous-traitants, ...).

SERVITUDE LIEE AUX INSTALLATIONS DE LIGNES AERIENNES ELECTRIQUES

Art 13 - Les distances verticales et horizontales minimales devront être respectées entre les conducteurs d'une ligne aérienne à haute tension et toute autre construction voisine ou tout obstacle surplombé ou proche de cette ligne. Les distances verticales et horizontales minimales à respecter entre tous obstacles et les conducteurs inférieurs, considérés à leur température de régime de 75°C, tenant compte toutefois de leur mouvement pendulaire sous l'action d'un vent horizontal maximal, sont les suivantes :

	Tension nominale				
	30 kV	70 kV	150 kV	220 kV	380 kV
Distances verticales					
Terrain, cour, jardin	6,0 m	6,2 m	7,0 m	7,7 m	9,3 m
Voie publique longée	7,0 m	7,2 m	8,0 m	8,7 m	10,3 m
Voie publique traversée	8,0 m	8,2 m	9,0 m	9,7 m	11,3 m

Construction (toiture, cheminée, corniche)	3,3 m	3,7 m	4,5 m	5,2 m	6,8 m
Antenne, luminaire, support d'éclairage public	2,8 m	3,2 m	4,0 m	4,7 m	6,3 m
Ligne de télécommunication, BT ou HT de première catégorie (inférieure à 50 kV)	2,0 m	2,2 m	3,0 m	3,7 m	5,3 m
Voies S.N.C.B. électrifiée	13,0 m	13,0 m	13,0 m	13,0 m	13,0 m
Distances horizontales					
Construction	2,3 m	3,0 m	3,5 m	4,2 m	5,8 m
Antenne, luminaire, support d'éclairage public	2,8 m	3,2 m	4,0 m	4,7 m	6,3 m

Art 14 - Le dossier de demande d'urbanisme visant à la construction à l'approche d'une telle ligne mentionnera les niveaux maximum des constructions (faîtières, cheminées, ...) ainsi que le niveau de référence (supérieur béton) d'un pied de pylône.

Art 15 - Toute exécution de travaux à proximité des conducteurs d'une ligne à haute tension présente un grave danger et peut entraîner des dommages corporels et matériels dont les auteurs seraient seuls et entièrement responsables. Pour cette raison, le demandeur aura à prendre toutes les mesures de sécurité qui s'imposent en particulier vis-à-vis des entrepreneurs susceptibles de travailler sur le chantier. Aucune personne ni engin ne s'approchera à moins de 3,2 mètres des conducteurs en tenant compte du balancement possible de ceux-ci (conformément à l'article 192 du Nouveau Règlement Général sur les Installations Electriques). En aucun cas, la stabilité des pylônes éventuellement présents ne peut être compromise par l'exécution de fouilles et de remblais à proximité de ceux-ci.

SECTION 3. - LOTISSEMENTS ET DIVISIONS

LOTISSEMENTS EXISTANTS

Les prescriptions du présent P.C.A. ne sont pas applicables aux périmètres des lotissements dûment autorisés et non périmés. Les prescriptions urbanistiques des permis de lotir restent intégralement d'application. Cependant, les prescriptions du P.C.A. sont applicables à leurs modifications.

LOTISSEMENTS SELON L'ARTICLE 89 §2 DU C.W.A.T.U.P.

Dans les limites des périmètres visés par l'article 89 §2 du C.W.A.T.U.P., le présent plan communal d'aménagement contient les limites de lots à créer destinés à l'habitation selon les dispositions du C.W.A.T.U.P reprise à l'article 49 3° et 4° du premier alinéa. Au besoin, il pourra être procédé à la division d'un lot A1 ou B1, pour autant que les autres dispositions visées par le présent plan communal d'aménagement soient respectées, notamment en ce qui concerne l'expression et le traitement volumétrique traduisant le mode d'implantation.

§ 1. La division des lots est envisagée, soit dans le cadre d'un permis d'urbanisme groupé, soit lorsqu'il s'agit de vendre les préalablement à la construction, dans le cadre d'un permis de lotir limité au lot initial. L'affectation générale sera respectée ; néanmoins, la destination résidentielle pourra prendre les formes suivantes:

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

§ 2. Lorsque les limites des lots contenus dans un îlot (ensemble cerné par le domaine public) ne sont pas fixées et lors de la division du lot de base, celui-ci sera divisé en préservant une largeur comprise entre 7 à 10 m pour les parcelles en rangée et entre 7 et 20 m pour les parcelles cornières. Le mode déterminé par le choix du premier acquéreur du lot de base induira l'ensemble des constructions de ce lot de base, de manière à assurer une cohérence urbanistique en termes de gabarit, de choix de volumes, de matériaux et de traitement des élévations.

Art 16 - Toute autre modification du tracé parcellaire, notamment par voie de remembrement ou de relotissement et non visée par les dispositions du C.W.A.T.U.P reprises à l'article 49 3° et 4° du premier alinéa, devra faire l'objet d'un permis de lotir dans les limites du lot initial. Ces modifications ne peuvent porter atteinte aux autres dispositions du présent plan communal d'aménagement, notamment en ce qui concerne l'expression et le traitement volumétrique traduisant le mode d'implantation.

TRACE PARCELLAIRE

Art 17 - En cas de nouveau lotissement, les nouvelles limites parcellaires seront perpendiculaires à l'alignement sur une profondeur supérieure à 3 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse. Les lots disposés en rangées présenteront une superficie et une taille telle que reprise ci-après :

Destinatin du lot	Superficie		Largeur de parcelle en rangée mesurée sur le front de bâtisse	
	Min	Max	Min	Max
Immeuble à appartements	5 ares			
Bâtiment résidentiel en ordre continu	3 ares	5 ares	7 mètres	10 mètres
Bâtiment résidentiel en ordre discontinu	5 ares	7,5 ares	10 mètres	16 mètres
Bâtiment résidentiel en ordre ouvert	6 ares	15 ares	16 mètres	25 mètres

Art 18 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments admis dans les zones de parc.

SECTION 4. - CITERNES-TAMPON ET RETENTION D'EAU

Art 19 - Tout nouveau bâtiment et toute nouvelle surface imperméabilisée sur le domaine privé sera pourvu, avant le rejet dans le réseau d'eaux de ruissellement, :

- § 1. soit d'une citerne-tampon d'une capacité au moins équivalente à 3000 litres par 100 m² imperméabilisés
- § 2. soit un stockage drainant dans un lit de cailloux (volume utile : 30 %) ou dans un S.A.U.L. (structure alvéolaire ultra-légère, soit un volume utile de 95 %).

SECTION 5. - DU PARCAGE DES VEHICULES EN GENERAL

Art 20 - Le stationnement des véhicules sera réalisé exclusivement dans les zones de voirie, de recul et dans l'emprise de bâtisse. De manière générale, la circulation des véhicules et leur stationnement sont interdits dans la zone de cours et jardins.

Art 21 - Lors de la construction d'immeubles à vocation mixte et d'immeubles à appartements et en l'absence d'une zone de parcage spécifique prévu au plan de destination, le stationnement des véhicules est organisé dans la zone d'avant-cour et dans l'emprise de bâtisse, notamment en sous-sol. Dans ce cas, les rampes d'accès au sous-sol sont situées exclusivement dans la zone d'emprise de bâtisse et couvertes par une toiture ou intégrée au corps d'un bâtiment.

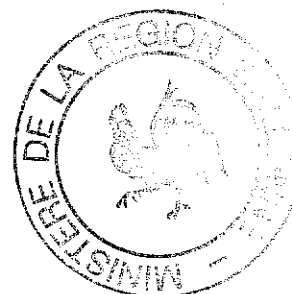
Art 22 - Le nombre d'emplacements de parcage de véhicules est d'au moins :

- 1. un emplacement par unité de logement,
- 2. un emplacement par 40 m² de surface brute de bureaux,
- 3. un emplacement par 40 m² de surface brute de commerce,
- 4. un emplacement par 4 emplois fixes d'une entreprise,

5. un emplacement par 5 visiteurs simultanés d'un équipement communautaire.

SECTION 6. - PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Art 23 - Sont d'application, les dispositions du règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 415 du C.W.A.T.U.P.).



TITRE 2 - LES BATIMENTS ET LEURS ABORDS

CHAPITRE I. - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS EXISTANTS

SECTION 1. - TRANSFORMATIONS

Art 24 - La transformation d'un bâtiment est considérée lorsque celui-ci subit des modifications sans augmentation de son gabarit tant au sol qu'en volumétrie. Pour autant que ce bâtiment ne soit pas déclaré insalubre non améliorable, les travaux de transformation veilleront :

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.

SECTION 2. - AGRANDISSEMENTS

Art 25 - Tout bâtiment ou édifice bâti pourra être agrandi selon les dispositions fixées par le présent plan. 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 26 - La démolition d'un bâtiment préexistant à l'adoption du présent plan communal d'aménagement sera envisagée lorsque :

- A. celui-ci est implanté en dehors de l'emprise de bâtisse prévue au plan de destination;
- B. 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;
- C. 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 27 - 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

SECTION 1. - QUALITE DES SOLS

Art 28 - Toute demande de permis d'urbanisme visant à la construction d'un bâtiment à vocation résidentielle localisé dans les limites du périmètre de la phase 3 devra être accompagnée des recommandations relatives à l'isolation des bâtiments concernant les risques de radon.

SECTION 2. - GABARIT

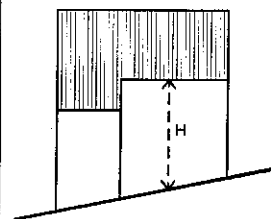
Art 29 - Au regard des dispositions littérales ou graphiques transcrites au plan de destination et spécifiques à chaque zone (identifiée par une trame colorée et une lettre), les bâtiments seront érigés dans les emprises de bâtisse cernées par le front de bâtisse, les limites latérales et les limites de construction arrière, ainsi que le gabarit déterminé tel que visé à l'Art 31 -).

Art 30 - Dans les limites d'emprises fixées par le plan de destination :

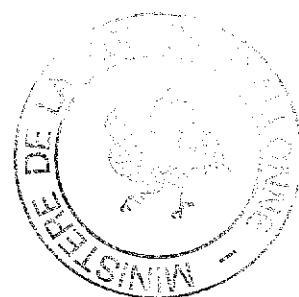
§ 1. les bâtiments pourront présenter une surface au sol moindre que l'emprise de bâtisse qui leur est réservée pour autant qu'ils prennent appui sur le front de bâtisse tel que précisé par les dispositions graphiques ou littérales ci-après et respectent les dispositions relatives au développement latéral.

§ 2. lorsque les bâtiments ne couvrent pas l'entièreté de l'emprise de bâtisse, celle-ci sera traitée, soit en avant-cour, soit en cours, soit en jardin, soit en parc.

Art 31 - Le gabarit du bâtiment principal est déterminé par la hauteur moyenne de la façade du corps du bâtiment principal prise entre le niveau fini du sol et la rive d'égout. Cette hauteur est définie pour chaque sous-zone bâtissable et éventuellement précisée au plan de destination. La différence de hauteur entre deux bâtiments principaux implantés sur deux parcelles contigües sera limitée à 3 mètres.



Art 32 - L'orientation du bâtiment est précisée sur le plan de destination. Celle-ci est fixée par le faite du bâtiment principal.



CHAPITRE III. - PRESCRIPTIONS PAR ZONE

SECTION 1. - LA ZONE RESIDENTIELLE (A)

DESTINATION GENERALE

Art 33 - La zone résidentielle est destinée à la résidence des ménages et aux activités qui lui sont directement liées. La résidence est considérée dans le sens le plus large.

- § 1.** Pour les immeubles à appartements (A1), chaque résidence, considérée par le hall d'accès commun, est limitée à l'accueil de quatre ménages par niveau. Chaque immeuble peut accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée ;
- § 2.** Pour les bâtiments en ordre continu (A2), ceux-ci sont dévolus à l'accueil de deux ménages au plus et accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée. Lors d'une opération groupée, deux bâtiments contigus pourront ensemble être organisés en immeubles à appartements limités à deux logements par niveau ;
- § 3.** Pour les bâtiments en ordre discontinu (A3), ou en ordre ouvert (A4), ceux-ci sont dévolus à l'accueil de deux ménages au plus et accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée.

DISPOSITIONS FORMELLES

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Art 34 - Les bâtiments seront érigés dans la sous-zone telle que tracée au plan de destination. A chaque sous-zone correspond des dispositions spécifiques d'implantation, de gabarit et d'agencement.

BATIMENTS A APPARTEMENTS (A1)

DIVISION PARCELLAIRE

Art 35 - Le parcellaire dévolu aux bâtiments à appartements pourra être divisé en respectant les dispositions de l'Art 17 - spécifique aux bâtiments en ordre continu.

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 36 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse.

Art 37 - Le corps principal présentera :

- A.** une profondeur comprise entre 10 et 15 mètres,
- B.** une hauteur comprise entre 9 et 12 mètres,

Art 38 - une toiture à versants plans en bâtière ou à croupe, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faîte est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 39 - Le corps du bâtiment principal sera rythmé selon une trame

inférieure à 18 mètres et une animation créée par des décrochements en toiture et en élévation. Les décrochements seront limités à un retrait de 240 cm du plan principal. En outre, les éventuels balcons seront limités à une saillie de 120 cm du plan de l'élévation.

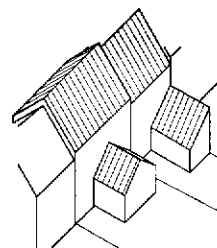
AGENCEMENT

Art 40 - Un bâtiment secondaire peut être adjoind en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, le bâtiment secondaire présentant une hauteur moindre.

Art 41 - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes définis ci-après.

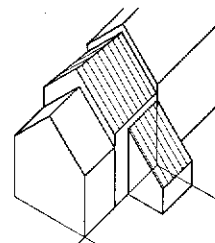
§ 1. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A.** le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,
- B.** il sera couvert :
 - 1.** soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la hauteur du faîte est inférieure au faîte du bâtiment principal,
 - 2.** soit par une toiture à un pan et la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,
 - 3.** soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.



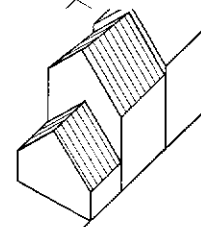
§ 2. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A.** le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.
- B.** il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la rive de butée est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal.



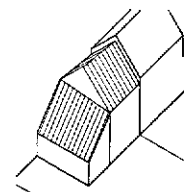
§ 3. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- A.** la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- B.** le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;
- C.** il par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° ;



§ 4. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

- A.** le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal ;
- B.** la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- C.** il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,

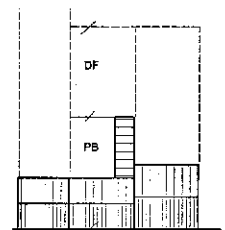


BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (A2)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 42 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

Art 43 - Le corps du bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci avec un bâtiment secondaire se développera d'une limite latérale à l'autre (en ordre continu).



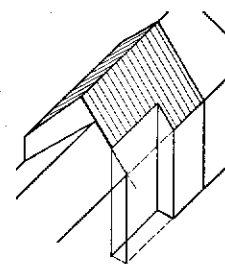
Art 44 - le corps du bâtiment principal présentera :

- A. une profondeur comprise entre 8 et 12 mètres,
- B. une hauteur comprise entre 6 et 9 mètres.

Art 45 - Pour les parcelles en rangée,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- 1. soit d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade,
- 2. soit d'un bâtiment principal flanqué contre le mur gouttereau arrière, d'un corps bâtiment selon les dispositions visées ci-après.

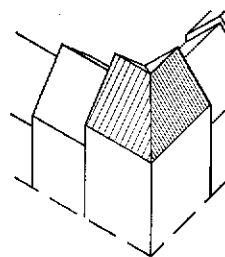


Art 46 - Le bâtiment sera couvert par une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faîte est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 47 - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière ou d'un bâtiment d'about d'un ensemble en ordre continu,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- 1. soit d'un corps unique compact ou en découpe,
- 2. soit d'un corps principal flanqué d'une aile selon les dispositions visées ci-après;



Art 48 - Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, ou un comble à croupe, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

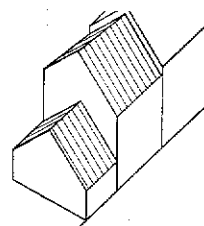
AGENCEMENT

Art 49 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, ce premier présentant une superficie limitée à la moitié de la superficie du bâtiment principal et une hauteur moindre.

Art 50 - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

§ 1. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- A. la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- B. le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;
- C. il par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre



35° et 45° ;

§ 2. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

A. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,

B. il sera couvert :

1. soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la hauteur du faîte est inférieure au faîte du bâtiment principal,

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

3. soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

§ 3. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

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

B. il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la rive de butée est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal.

§ 4. accolé à la façade arrière. Dans ce cas, il sera couvert par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

BATIMENTS EN ORDRE DISCONTINU (A3)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 51 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera érigée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

Art 52 - Le bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment secondaire sera implanté :

1. soit d'une limite latérale à l'autre ;

2. soit sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement au moins égal à 3,30 mètres vis-à-vis de l'autre limite; dans ce cas, lors d'une extension latérale, le nouveau corps sera érigé jusqu'à cette limite latérale laissée libre.

Art 53 - Hormis indications fixées au plan de destination, le corps du bâtiment principal présentera :

§ 1. une profondeur comprise entre 8 et 10 mètres,

§ 2. une hauteur comprise entre 6 et 7,5 mètres.

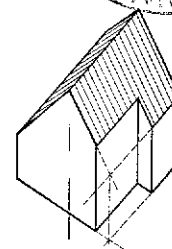
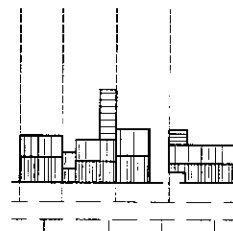
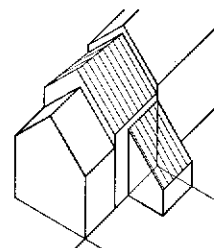
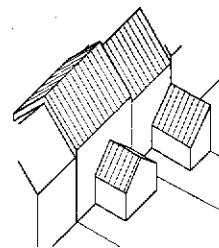
Art 54 - Pour les parcelles en rangée,

§ 1. l'édifice sera constitué :

1. soit d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade,

2. soit d'un bâtiment principal, complété d'au plus 2 bâtiments secondaires selon les dispositions visées ci-après ;

Art 55 - le bâtiment principal sera couvert par une toiture à versants plans d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faîte est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par



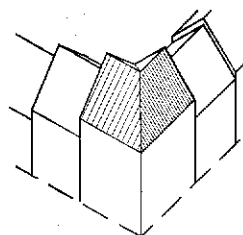
une toiture plate-forme.

Art 56 - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière,

§ 1. l'édifice sera constitué :

1. soit d'un corps unique compact ou en découpe,
2. soit d'un corps principal flanqué d'une aile selon les dispositions visées ci-après;

§ 2. Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public.



AGENCEMENT

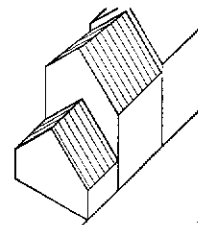
Art 57 - Un bâtiment ou deux bâtiments secondaires pourront être adjoints en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant.

Art 58 - La superficie dévolue aux bâtiments secondaires sera limitée à aux deux tiers de la superficie du bâtiment principal.

Art 59 - Les bâtiments secondaires jouxteront le bâtiment principal, à raison d'un seul par élévation et selon les modes suivants :

§ 1. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- A. la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- B. le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;
- C. il par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° ;

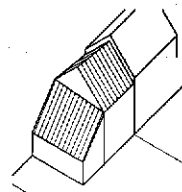


§ 2. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

§ 3. le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal ;

§ 4. la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;

§ 5. il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,



§ 6. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

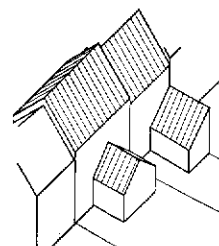
A. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,

B. il sera couvert :

1. soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la hauteur du faîte est inférieure au faîte du bâtiment principal,

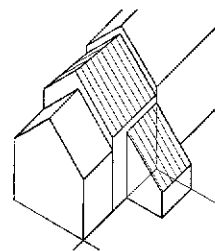
2. soit par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,

3. soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.



§ 7. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A. le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.
- B. il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la rive de butée est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal.



§ 8. accolé à la façade arrière. Dans ce cas :

- A. le développement de celui-ci sera limité à la façade du bâtiment principal,
- B. il sera couvert par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

BATIMENTS EN ORDRE OUVERT (A4)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 60 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera érigée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

Art 61 - Le bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci et un bâtiment secondaire sera implanté :

1. soit sur l'une des limites latérales et présentera un dégagement vis-à-vis de l'autre; dans ce cas, lors d'une extension latérale, le nouveau corps sera érigé jusqu'à cette limite latérale laissée libre. Le dégagement latéral ménagé sera au moins égal à 3,30 mètres.

2. soit avec un dégagement latéral ménagé sera au moins égal à 3,30 mètres permettant une extension latérale ultérieure.

Art 62 - Hormis indications fixées au plan de destination, le corps du bâtiment principal présentera :

- A. une profondeur comprise entre 8 et 12 mètres,
- B. une hauteur comprise entre 6 et 7,5 mètres.

Art 63 - Pour les parcelles en rangée,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- 1. soit d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade,
- 2. soit d'un bâtiment principal, complété d'au plus 2 bâtiments secondaires selon les dispositions visées ci-après;

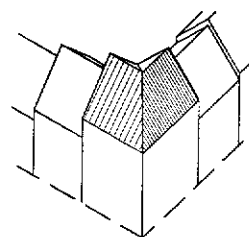
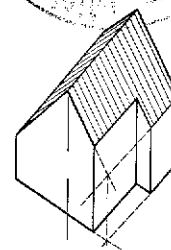
§ 2. le bâtiment principal sera couvert par une toiture à versants plans d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faite est parallèle au front de bâtisse.

Art 64 - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- 1. soit d'un corps unique compact ou en découpe,
- 2. soit d'un corps principal flanqué d'une aile selon les dispositions visées ci-après;

§ 2. Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public.



AGENCEMENT

Art 65 - Un bâtiment ou deux bâtiments secondaires pourront être

adjoints en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant.

Art 66 - La superficie dévolue aux bâtiments secondaires sera limitée à la superficie du bâtiment principal.

Art 67 - Les bâtiments secondaires jouxteront le bâtiment principal, à raison d'un seul par élévation et selon les modes suivants :

§ 1. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- A. la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- B. le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;
- C. il par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° ;

§ 2. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

§ 3. le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal ;

§ 4. la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;

§ 5. il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,

§ 6. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

A. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,

B. il sera couvert :

- 1. soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la hauteur du faîte est inférieure au faîte du bâtiment principal,
- 2. soit par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;

§ 7. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

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

B. il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la rive de butée est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal ;

§ 8. accolé à la façade arrière ou au pignon. Dans ce cas :

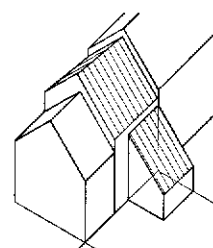
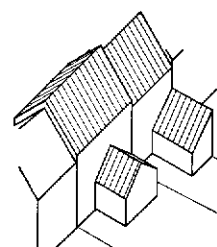
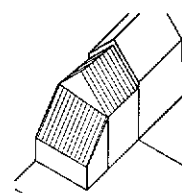
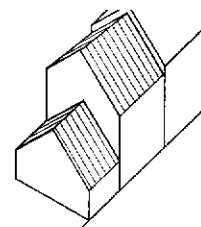
A. le développement de celui-ci sera limité au développement de l'élévation du bâtiment principal contre laquelle il est accolé,

B. il sera couvert par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

PETITS OUVRAGES

Art 68 - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements à raison d'une unité au plus par développement de 7 mètres au moins de la façade. Ils seront limités :

- A. en partie supérieure, par la rive d'égout,
- B. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,



- C. 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, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

Art 69 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ...limités à 10 centimètres sur le nu de l'élévation.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 70 - Les prises de jours dans les combles sel l'un des modes décrits ci-après :

- § 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à 1/8^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 centimètres des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;
- § 2. soit par une lucarne-pignon ou une lucarne à fronton pignon élevée à l'aplomb de l'élévation. Elle prolongera la composition de l'élévation axée sur une baie ou un trumeau. Elle répondra aux dispositifs suivants:
- A. sa largeur sera inférieure au tiers du développement du corps principal ;
 - B. la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 centimètres ;
 - C. son faite n'excédera pas les deux tiers de la hauteur du pan du corps principal ;
 - D. elle sera couverte par un comble en bâtière dont l'angle de pente compris entre 35° et 45°, ou un comble cintré.

Art 71 - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera inférieur à 30 centimètres ou une gouttière rasante.

Art 72 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 73 - Les locaux techniques nécessités par des raisons impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie de l'édifice notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

Art 74 - Les panneaux solaires seront positionnés dans le plan du pan de la toiture.



BAIES ET OUVERTURES

Art 75 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 76 - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 2 pour les murs-pignons.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 77 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé et d'aspect mat, réalisée en

ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné avec :

1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
2. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun non nuancé et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ; soit, pour les bâtiments secondaires ou annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

Art 78 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.

BATIMENTS ANNEXES

Art 79 - Un bâtiment annexe peut être admis pour autant :

- A. que la surface au sol n'excède pas 30 m².
- B. qu'il soit d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres sous réserve de précision fixée au plan de destination.
- C. qu'il soit couvert par une toiture en bâtière de pente comprise entre 35° et 45° ou une toiture plateforme enherbée.
- D. que les matériaux de parement soient similaires à ceux des bâtiments principaux
- E. que le traitement des élévations et prises de jours en toiture :
 1. soit, répondent aux mêmes dispositions que celles fixées pour le corps principal qu'il complète ;
 2. soit, est réalisée en construction ouverte ou ajourée, pour autant que celle-ci soit disposée à l'arrière du bâtiment principal.

Art 80 - Lorsque le bâtiment annexe est destiné au garage de véhicules, un accès direct doit être ménagé avec le domaine public. Dans ce cas, la façade de celui-ci ne pourra pas être érigée au-delà du plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

VERANDAS

Art 81 - Une véranda peut être admise pour autant :

- A. qu'elle soit située à l'arrière du bâtiment principal
- B. que le gabarit réponde des mêmes dispositions que le gabarit des bâtiments secondaires de la zone de dans laquelle celle-ci sera érigée.

Art 82 - La véranda pourra être entièrement vitrée sous réserve du respect des dispositions du Code Civil, ou présentera certaines parties obturées avec les mêmes matériaux visés pour les bâtiments secondaires.

ABORDS

MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Art 83 - Lorsque la parcelle est à niveau de voirie et présente une assise plane, le relief ne pourra pas être modifié.

Art 84 - Lorsque la parcelle présente une assise inclinée et dont la pente moyenne est supérieure à 10 %, le relief du sol pourra être adapté en relation avec les caractéristiques topographiques des parcelles voisines, jusqu'à une profondeur de 5 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse. Cette adaptation est justifiée en vue de

l'aménagement d'une terrasse en terre-plein à l'arrière, ou de l'ajustement du relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1 mètre de hauteur. Les paliers seront contenus par des murs de soutènement ou des talus 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. En outre, les modifications du relief du sol ne pourront porter atteinte au régime hydrique.

Art 85 - Les portes d'entrée et de garage se situeront de plain-pied avec la voirie.

AVANT-COURS (A7)

Art 86 - Les avant-cours sont destinées à l'accès aux bâtiments, aux jardinets et aux emplacements de parcage non couverts. Elles peuvent également accueillir les petits équipements techniques de viabilité (alimentation en eau, gaz, électricité, ...), pour autant que ceux-ci soient limités à une hauteur d'un mètre. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public.

Art 87 - Les avant-cours jouxtant les bâtiments à appartements (A1) réserveront au moins un tiers de la surface aux plantations d'agrément, le solde étant consacré aux accès aux bâtiments et aux emplacements de parcage de véhicules. Ces derniers seront dressés au niveau de la voirie.

Art 88 - les avant-cours jouxtant les bâtiments en ordre continu (A2), et en ordre discontinu (A3) et ouvert, les accès aux corps de bâtiments et les emplacements de parcage de véhicules seront limités au tiers de la surface, le solde étant consacré aux plantations d'agrément.

Art 89 - Hormis devant les accès carrossables, les avant-cours seront ceintées, tant latéralement que sur l'alignement:

- § 1.** dans les zones d'immeubles à appartements (A1) et de bâtiments en ordre continu, par un muret d'une hauteur limitée à 80 cm réalisé en matériaux similaires aux maçonneries de parement du corps principal éventuellement rehaussé d'une grille métallique limitée à une hauteur de 180 cm;
- § 2.** dans les zones de bâtiments en ordre discontinu et de bâtiments en ordre ouvert, par une haie d'essence régionale d'une hauteur comprise entre 80 et 120 cm.

JARDINS ET COURS (A9)

Art 90 - Les jardins et cours sont destinés 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 91 - La surface dévolue aux cours sera limitée à 20 % de l'ensemble de la zone de cours et jardins sans excéder 80 m². Lorsque la superficie minéralisée est supérieure à 40 m², les eaux pluviales seront préalablement retenues par une citerne tampon avant leur rejet dans le réseau public de collecte d'eaux pluviales.

Art 92 - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions. Il sera prévu au moins un arbre à haute tige, d'essence régionale, par 3 ares consacrés au jardin.



PARC (A10)

Art 93 - Le parc est destiné aux espaces verts, ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à sa protection, son entretien et son embellissement, ainsi qu'aux activités de plein air compatibles avec cette fonction. Le parc peut également accueillir les pièces d'eau et bassins d'orage réalisés dans un souci d'intégration paysagère et environnemental tels visés au point. Le parc pourra être ceint par un mur en maçonnerie dont la hauteur sera limitée à 80 cm et surmonté d'une grille métallique dont la hauteur est limitée à 250 cm.

Art 94 - Pour autant que la parcelle présente une superficie minimale d'un hectare, un immeuble résidentiel est admis dans l'emprise de bâtisse fixée au plan de destination. Il répondra aux dispositions formelles des bâtiments A1 ou A 4 et sa surface au sol est limitée à 500 m².

BASSINS D'ORAGE PAYSAGER (A14)

Art 95 - Les plans d'eau sont destinés tant à gérer les coups d'eau lors des pluies d'orage, qu'à la gestion environnementale visant à la régénération du milieu naturel, notamment par la plantation adaptée aux milieux humides. Ils seront réalisés dans un souci paysager en réponse aux spécificités du quartier dans lequel ils sont réalisés.

SECTION 2. - LA ZONE MIXTE DE RESIDENCES ET DE SERVICES (B)

DESTINATION GENERALE

Art 96 - La zone mixte de résidence et de services est destinée aux actes et travaux dont la fonction vise à la fois la résidence des ménages et les activités qui lui sont directement liées, ainsi que les activités économiques ou de services telles que les professions libérales, les établissements de soins à la personne, l'HORECA, les bureaux, les établissements commerciaux de vente au détail ; la résidence y étant considérée dans le sens le plus large.

- § 1.** Pour les immeubles à appartements (B1) dévolus au logement, chaque résidence, considérée par le hall d'accès commun, est limitée de quatre ménages par niveau. Chaque immeuble peut accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier au seul rez-de-chaussée.
- § 2.** Pour les bâtiments (B2, B3 et B4), ceux-ci sont dévolus à l'accueil de deux ménages au plus et accepter le siège de professions libérales ou d'un petit équipement de quartier.
- § 3.** Lorsqu'un immeuble accueille du logement et des activités économiques ou de services, le logement sera organisé dans les étages supérieurs, tandis que les locaux dévolus aux activités économiques ou de services seront organisés au rez-de-chaussée et éventuellement au premier étage, ainsi qu'au sous-sol en ce qui concerne les parties non accessibles au public. En outre, il sera prévu un accès spécifique à destination des résidents distinct de celui réservé au public.

Art 97 - Lors d'une opération groupée, deux bâtiments contigus pourront ensemble être organisés en immeubles à appartements limités à deux logements par niveau.

DISPOSITIONS FORMELLES

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Art 98 - Les bâtiments seront érigés dans la sous-zone telle que tracée au plan de destination. A chaque sous-zone correspond des dispositions spécifiques d'implantation, de gabarit et d'agencement.

BATIMENTS A APPARTEMENTS (B1)

DIVISION PARCELLAIRE

Art 99 - Le parcellaire dévolu aux bâtiments à appartements pourra être divisé en respectant les dispositions de l'Art 17 - spécifique aux bâtiments en ordre continu.

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 100 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse.

Art 101 - Le corps principal présentera :

- A. une profondeur comprise entre 10 et 15 mètres,
- B. une hauteur comprise entre 9 et 12 mètres,

Art 102 - une toiture à versants plans en bâtière ou à croupe, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faîte est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 103 - Le corps du bâtiment principal sera rythmé selon une trame inférieure à 18 mètres et une animation créée par des décrochements en toiture et en élévation. Les décrochements seront limités à un retrait de 240 cm du plan principal. En outre, les éventuels balcons seront limités à une saillie de 120 cm du plan de l'élévation.

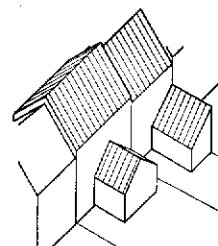
AGENCEMENT

Art 104 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, le bâtiment secondaire présentant une hauteur moindre.

Art 105 - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes définis ci-après.

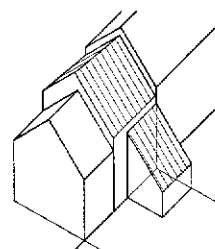
§ 1. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,
- B. il sera couvert :
 - 1. soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la hauteur du faîte est inférieure au faîte du bâtiment principal,
 - 2. soit par une toiture à un pan et la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égoût du bâtiment principal,
 - 3. soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.



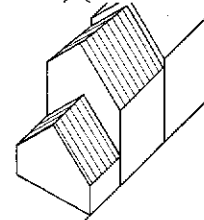
§ 2. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A.** le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.
- B.** il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la rive de butée est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal.



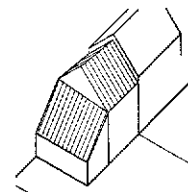
§ 3. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- A.** la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- B.** le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;
- C.** il par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° ;



§ 4. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

- A.** le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal ;
- B.** la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- C.** il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,

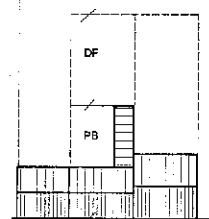


BATIMENTS EN ORDRE CONTINU (B2)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 106 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

Art 107 - Le corps du bâtiment principal ou l'ensemble constitué par celui-ci avec un bâtiment secondaire se développera d'une limite latérale à l'autre (en ordre continu).



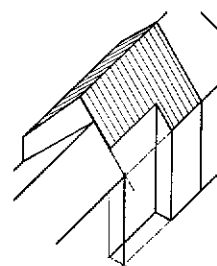
Art 108 - le corps du bâtiment principal présentera :

- A. une profondeur comprise entre 8 et 12 mètres,
- B. une hauteur comprise entre 6 et 9 mètres.

Art 109 - Pour les parcelles en rangée,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- 1. soit d'un corps unique compact ou en découpe comprise entre 1/3 et 2/3 du développement de la façade,
- 2. soit d'un bâtiment principal flanqué contre le mur gouttereau arrière, d'un corps bâtiment selon les dispositions visées ci-après.

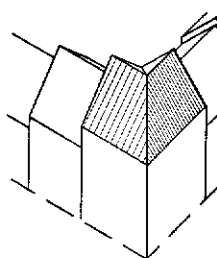


Art 110 - Le bâtiment sera couvert par une toiture à versants plans, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faite est parallèle au front de bâtisse. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 111 - Lorsqu'il s'agit d'une implantation sur une parcelle cornière ou d'un bâtiment d'about d'un ensemble en ordre continu,

§ 1. l'édifice sera constitué :

- 1. soit d'un corps unique compact ou en découpe,
- 2. soit d'un corps principal flanqué d'une aile selon les dispositions visées ci-après;



Art 112 - Le bâtiment principal sera couvert par un comble en bâtière, ou un comble à croupe, l'arête de croupe étant orientée vers le domaine public. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.



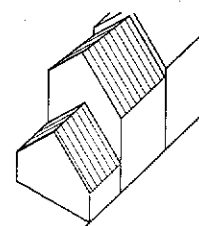
AGENCEMENT

Art 113 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, ce premier présentant une superficie limitée à la moitié de la superficie du bâtiment principal et une hauteur moindre.

Art 114 - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes suivants :

§ 1. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

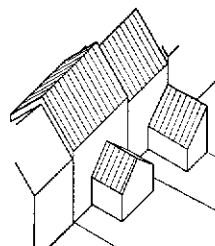
- A. la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- B. le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;
- C. il par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre



35° et 45° ;

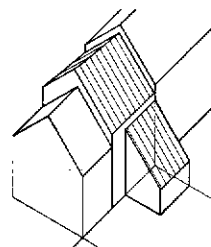
§ 2. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,
- B. il sera couvert :
 - 1. soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la hauteur du faîte est inférieure au faîte du bâtiment principal,
 - 2. soit par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, et dont la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,
 - 3. soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.



§ 3. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A. le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.
- B. il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la rive de butée est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal.



§ 4. accolé à la façade arrière. Dans ce cas, il sera couvert par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

PETITS OUVRAGES

Art 115 - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements à raison d'une unité au plus par développement de 7 mètres au moins de la façade. Ils seront limités :

- A. en partie supérieure, par la rive d'égout,
- B. latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- C. 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, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

Art 116 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 centimètres sur le nu de l'élévation.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 117 - Les prises de jours dans les combles sel l'un des modes décrits ci-après :

- § 1. Soit, par des châssis intégrés dans le plan de la toiture dans une proportion inférieure à 1/8^{me} du pan perceptible du domaine public. Ils seront distants de plus de 60 centimètres des rives costières, réglés sur leur arête supérieure et rythmés au regard de l'élévation;
- § 2. soit par une lucarne-pignon ou une lucarne à fronton pignon élevée à l'aplomb de l'élévation. Elle prolongera la composition de l'élévation axée sur une baie ou un trumeau. Elle répondra aux dispositifs suivants:
 - A. sa largeur sera inférieure au tiers du développement du corps

principal ;

- B.** la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 centimètres ;
- C.** son faite n'excédera pas les deux tiers de la hauteur du pan du corps principal ;
- D.** elle sera couverte par un comble en bâtière dont l'angle de pente compris entre 35° et 45°, ou un comble cintré.

Art 118 - Les rives d'égout donnant vers le domaine public seront traitées par un chéneau saillant dont le dépassant sera inférieur à 30 centimètres ou une gouttière rasante.

Art 119 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 120 - Les locaux techniques nécessités par des raisons impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie de l'édifice notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

Art 121 - Les panneaux solaires seront positionnés dans le plan du pan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 122 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

Art 123 - Le rapport plein/vide des élévations perceptibles du domaine public sera supérieur à 1 pour les murs gouttereaux et 2 pour les murs-pignons.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 124 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé et d'aspect mat, réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné avec :

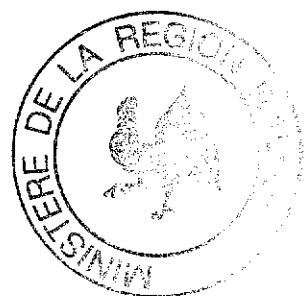
1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
2. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun non nuancé et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ; soit, pour les bâtiments secondaires ou annexes, un parement en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

Art 125 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.

BATIMENTS ANNEXES

Art 126 - Un bâtiment annexe peut être admis pour autant :

- A.** que la surface au sol n'excède pas 30 m².
- B.** qu'il soit d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres sous réserve de précision fixée au plan de destination.
- C.** qu'il soit couvert par une toiture en bâtière de pente comprise entre 35° et 45° ou une toiture plateforme enherbée.
- D.** que les matériaux de parement soient similaires à ceux des bâtiments principaux



E. que le traitement des élévations et prises de jours en toiture :

1. soit, répondent aux mêmes dispositions que celles fixées pour le corps principal qu'il complète ;

2. soit, est réalisée en construction ouverte ou ajourée, pour autant que celle-ci soit disposée à l'arrière du bâtiment principal.

Art 127 - Lorsque le bâtiment annexe est destiné au garage de véhicules, un accès direct doit être ménagé avec le domaine public. Dans ce cas, la façade de celui-ci ne pourra pas être érigée au-delà du plan de l'élévation arrière du bâtiment principal.

VERANDAS

Art 128 - Une véranda peut être admise pour autant :

A. qu'elle soit située à l'arrière du bâtiment principal

B. que le gabarit réponde des mêmes dispositions que le gabarit des bâtiments secondaires de la zone de dans laquelle celle-ci sera érigée.

Art 129 - La véranda pourra être entièrement vitrée sous réserve du respect des dispositions du Code Civil, ou présentera certaines parties obturées avec les mêmes matériaux visés pour les bâtiments secondaires.

ABORDS

MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Art 130 - Lorsque la parcelle est à niveau de voirie et présente une assise plane, le relief ne pourra pas être modifié.

Art 131 - Lorsque la parcelle présente une assise inclinée et dont la pente moyenne est supérieure à 10 %, le relief du sol pourra être adapté en relation avec les caractéristiques topographiques des parcelles voisines, jusqu'à une profondeur de 5 mètres au-delà de l'emprise de bâtisse. Cette adaptation est justifiée en vue de l'aménagement d'une terrasse en terre-plein à l'arrière, ou de l'ajustement du relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Le terrain pourra être mis à niveau par paliers limités à 1 mètre de hauteur. Les paliers seront contenus par des murs de soutènement ou des talus 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. En outre, les modifications du relief du sol ne pourront porter atteinte au régime hydrique.

Art 132 - Les portes d'entrée et de garage se situeront de plain-pied avec la voirie.

AVANT-COURS (B7)

Art 133 - Les avant-cours sont destinées à l'accès aux bâtiments, aux jardinets et aux emplacements de parcage non couverts. Elles peuvent également accueillir les petits équipements techniques de viabilité (alimentation en eau, gaz, électricité, ...), pour autant que ceux-ci soient limités à une hauteur d'un mètre. Ces équipements ne seront pas perceptibles du domaine public.

Art 134 - Les avant-cours réserveront au moins un tiers de la surface aux plantations d'agrément, le solde étant consacré aux accès aux bâtiments et aux emplacements de parcage de véhicules. Ces

derniers seront dressés au niveau de la voirie.

Art 135 - Dans les zones d'immeubles à appartements (B1) et de bâtiments en ordre continu (B2), Les avant-cours seront ceintes, tant latéralement que sur l'alignement, hormis devant les accès carrossables par un muret d'une hauteur limitée à 80 cm réalisé en matériaux similaires aux maçonneries de parement du corps principal éventuellement rehaussé d'une grille métallique limitée à une hauteur de 180 cm.

JARDINS ET COURS (B9)

Art 136 - Les jardins et cours sont destinés 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.

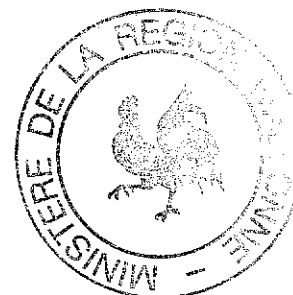
Art 137 - La surface dévolue aux cours sera limitée à 20 % de l'ensemble de la zone de cours et jardins sans excéder 80 m². Lorsque la superficie minéralisée est supérieure à 40 m², les eaux pluviales seront préalablement retenues par une citerne tampon avant leur rejet dans le réseau public de collecte d'eaux pluviales.

Art 138 - Lorsqu'un bâtiment est élevé sur une limite parcellaire latérale, celui-ci sera prolongé par un mur de clôture se développant jusqu'à 3 mètres au delà de l'emprise de bâtisse ;

§ 1. sa hauteur sera comprise entre 1,6 et 2 mètres et sera réalisé avec les mêmes matériaux que le corps principal ;

§ 2. l'excédent sera clôturé par une haie constituée d'essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement soutenue par une clôture constituée de fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 1,5 mètre.

Art 139 - Les plantations à haute tige seront distantes de plus de 2 mètres des limites mitoyennes et des constructions. Il sera prévu au moins un arbre à haute tige, d'essence régionale, par 3 ares consacrés au jardin.



SECTION 3. - ZONE D'EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DE SERVICES PUBLICS (F)

DESTINATION GENERALE

Art 140 - La zone d'équipements communautaires et de services publics est destinée aux actes et travaux visant les bâtiments ouverts au public, les bâtiments scolaires, les bâtiments de gestion des infrastructures techniques ainsi que les fonctions complémentaires qui leur sont strictement nécessaires.

DISPOSITIONS FORMELLES

IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Art 141 - Les bâtiments seront érigés dans la sous-zone telle que tracée au plan de destination. A chaque sous-zone correspond des dispositions spécifiques d'implantation, de gabarit et d'agencement.

BATIMENTS PRINCIPAUX (F1)

Art 142 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse.

Art 143 - Le corps principal présentera :

- A. une profondeur comprise entre 10 et 15 mètres,
- B. une hauteur comprise entre 9 et 12 mètres,
une toiture à versants plans en bâtière ou à croupe, d'une pente comprise entre 35° et 45° et dont l'orientation du faîte est parallèle au front de bâtisse.

Art 144 - Le corps du bâtiment principal sera rythmé selon une trame inférieure à 18 mètres et une animation créée par des décrochements en toiture et en élévation. Les décrochements seront limités à un retrait de 240 cm du plan principal. En outre, les éventuels balcons seront limités à une saillie de 120 cm du plan de l'élévation.

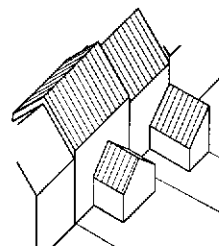
AGENCEMENT

Art 145 - Un bâtiment secondaire peut être adjoint en respectant la hiérarchie établie à partir du bâtiment principal dominant, le bâtiment secondaire présentant une hauteur moindre.

Art 146 - Le bâtiment secondaire jouxtera le bâtiment principal selon les modes définis ci-après.

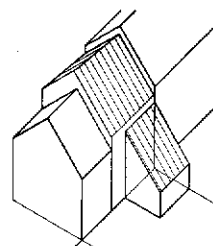
§ 1. en épis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A. le développement de celui-ci sera limité aux 2/5 de la façade du bâtiment principal,
- B. il sera couvert :
 - 1. soit par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la hauteur du faîte est inférieure au faîte du bâtiment principal,
 - 2. soit par une toiture à un pan et la hauteur du faîte est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,
 - 3. soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.



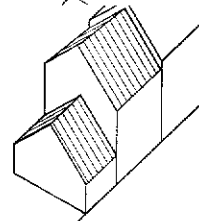
§ 2. en appentis à la façade arrière. Dans ce cas :

- A. le développement du bâtiment secondaire sera limité aux 3/5 de la façade du bâtiment principal.
- B. il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° et dont la rive de butée est inférieure à la rive d'égout du bâtiment principal.



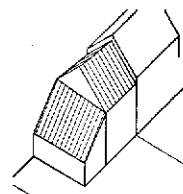
§ 3. accoté au mur pignon. Dans ce cas :

- A. la différence de hauteur comprise entre les rives d'égout sera au moins égale à 0,5 mètre ;
- B. le recul éventuel du front de bâtisse du bâtiment secondaire sera limité à la moitié de la profondeur du bâtiment principal ;
- C. il par une toiture en bâtière, d'un angle de pente compris entre 35° et 45° ;



§ 4. en appentis au mur pignon. Dans ce cas :

- A.** le développement du bâtiment secondaire sera limité à la profondeur du bâtiment principal ;
- B.** la rive de butée du bâtiment secondaire sera limitée à la rive d'égout du bâtiment principal ;
- C.** il sera couvert par une toiture à un pan, d'un angle de pente compris entre 30° et 40°, et dont la hauteur du faite est limitée à la rive d'égout du bâtiment principal,



ENSEMBLES (F4)

GABARIT ET MORPHOLOGIE

Art 147 - Hormis indications fixées au plan de destination, la façade du bâtiment principal sera dressée sur le front de bâtisse, en tout ou en partie supérieure aux 2/3 de son développement.

Art 148 - Le corps des bâtiments principaux présenteront :

- A.** une profondeur comprise entre 10 et 15 mètres,
- B.** une hauteur comprise entre 4,5 et 9 mètres,

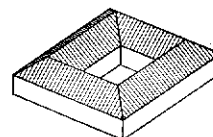
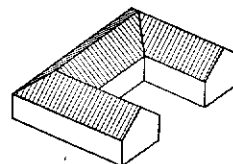
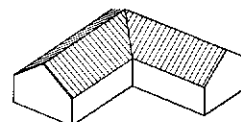
Art 149 - une toiture à versants plans, en bâtière ou à croupe, d'une pente comprise entre 35° et 45° ou d'une toiture ceinturée s'inscrivant dans l'enveloppe capable de la toiture à versants. Des petites portions de liaison entre les différents corps de bâtiments pourront être couvertes par une toiture plate-forme.

Art 150 - Plusieurs bâtiments complémentaires pourront être adjoints parmi les implantations suivantes :

A. En L

B. En U

C. En carré



Art 151 - Les bâtiments complémentaires seront couverts, selon les besoins spécifiques des activités développées dans le bâtiment :

- § 1.** Soit par une toiture de même typologie que celle retenue pour le bâtiment principal de référence,
- § 2.** Soit par une toiture plate-forme enherbée si sa hauteur est limitée à un seul niveau et que celui-ci soit situé à l'arrière du bâtiment principal.

PETITS OUVRAGES

Art 152 - La volumétrie pourra présenter des avancées et des renforcements. Ils seront limités :

- A.** en partie supérieure, par la rive d'égout,
- B.** latéralement, à une distance supérieure à 60 centimètres des limites mitoyennes,
- C.** 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, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage en surplomb de celle-ci.

Art 153 - Le traitement des élévations pourra être renforcé par un soubassement et des petits ressauts, pilastres, cordons, ... limités à 10 centimètres sur le nu de l'élévation.

COMPLEMENTS DE TOITURE

Art 154 - Les prises de jours dans les combles seront réalisées :

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

§ 2. soit par une lucarne-pignon ou une lucarne à fronton pignon élevée à l'aplomb de l'élévation. Elle prolongera la composition de l'élévation axée sur une baie ou un trumeau. Elle répondra aux dispositifs suivants:

1. sa largeur sera inférieure au tiers du développement du corps principal ;
2. la distance la séparant des rives costières sera au moins égale à 60 centimètres ;
3. son faite n'excédera pas les deux tiers de la hauteur du pan du corps principal ;
4. elle sera couverte par un comble en bâtière dont l'angle de pente compris entre 35° et 45°, ou un comble cintré.

Art 155 - Le dépassant des rives d'égout sera inférieur à 50 centimètres.

Art 156 - Les cheminées seront localisées à proximité du faite de toiture.

Art 157 - Les locaux techniques nécessités par des raisons impératives ne seront pas perceptibles depuis le domaine public. Leur gabarit respectera au mieux la morphologie de l'édifice notamment pour les couvertures dont l'angle de pente présentera un angle similaire au comble de toiture.

Art 158 - Les panneaux solaires seront positionnés dans le plan du pan de la toiture.

BAIES ET OUVERTURES

Art 159 - Les élévations perceptibles du domaine public répondront à une composition rythmée à dominante verticale.

MATERIAUX DE PAREMENT

Art 160 - Les matériaux de parement seront choisis en alliant une couverture de teinte noire ou gris foncé, réalisée en ardoises, en tuiles ou en zinc prépatiné avec :

1. soit une maçonnerie enduite de ton clair dans la gamme des blancs, beige ou jaune, éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
2. soit une maçonnerie en briques de ton rouge-brun non nuancé et de texture rugueuse éventuellement agrémentée d'éléments complémentaires en pierre bleue ;
3. soit, pour les bâtiments secondaires ou annexes, un parement

en bois raboté de teinte naturelle ou lasuré.

Art 161 - Les menuiseries seront de teinte blanche ou de teinte foncée.

ABORDS

MODIFICATION DU RELIEF DU SOL

Art 162 - Le relief ne pourra pas être modifié.

Art 163 - De manière générale, les portes d'entrée et de garage se situent de plain-pied avec la voirie.

ESPACE DE JEUX (F10)

Art 164 - L'espace de jeux est destiné aux activités récréatives des enfants et des jeunes. Il peut accueillir les équipements corollaires (jeux, agrès, petits abris en bois) et terrains de sports. Cet espace peut, au besoin, subir des modifications du relief du sol à cet effet. Il sera largement planté et clôturé par une haie constituée d'essences régionales d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement soutenue par une clôture constituée de fils ou treillis de teinte verte et dont la hauteur sera inférieure à 1,5 mètre.

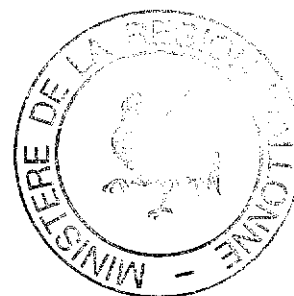
ECRAN VEGETAL (F13)

Art 165 - Les espaces tampons sont destinés à créer une séparation physique entre zones fonctionnelles de nature non compatible. Les espaces tampons seront constitués par un écran végétal dense formé par un mixage de plusieurs essences régionales, ou lorsque cet écran existe déjà (haies mixtes libres ou taillées), celui-ci sera préservé ou renforcé dans un souci de préservation des caractéristiques écologiques.

CHAPITRE IV. - ZONE FORESTIERE

Art 166 - La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Art 167 - Elle ne peut comporter que les abris de chasse et de pêche selon les dispositions fixées par le Gouvernement wallon.



TITRE 3 - LE DOMAINE PUBLIC

Art 168 - Le domaine public est destiné à la voirie carrossable, aux places publiques, aux voiries pour usagers lents. Elle accueille également les équipements publics contribuant à la vie de quartier ainsi que les infrastructures techniques générales.

Art 169 - La voirie est destinée aux différents modes de déplacement tels que la circulation motorisée, cycliste et piétonne. Elle comprend également les emplacements d'arrêt pour les transports en commun et les emplacements de stationnement. Le profil de la voirie sera adapté au regard de sa destination déterminée par le plan communal de mobilité selon les dispositions reprises ci-après.

SECTION 1. - LES VOIES DE COLLECTE ET AVENUES (DP1)

Art 170 - La voie carrossable principale réservera, pour chaque sens de circulation, une bande carrossable, une bande réservée au stationnement longitudinal, une piste destinée aux usagers lents.

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

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

§ 2. L'avenue sera 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.

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

SECTION 2. - VOIE DE DESSERTE (DP2)

Art 171 - Les voies secondaires et résidentielles sont destinées au besoin strict de la vie locale. En conséquence, l'usage de ces voies est partagé par l'ensemble des usagers.

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

- A. en traversée d'une zone commerciale ou d'activités par une "zone trente" selon les dispositions de l'arrêté royal du 17/09/88
- B. en traversée d'un quartier résidentiel, en "zone résidentielle" selon les dispositions de l'arrêté royal du 26/06/78.
- C. 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, ...).

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

SECTION 3. - VOIES RESIDENTIELLES (DP3)

Art 172 - La voie résidentielle est destinée à la vie locale résidentielle. En conséquence, son usage est partagé par l'ensemble des usagers. Elle répond au statut de "zone résidentielle" selon les dispositions de l'arrêté royal du 26/06/78.

- § 1. La bande carrossable sera revêtue en matériaux semi-perméables, éventuellement différenciés pour marquer des endroits spécifiques (petits pavés, clinckers, ...). Les bandes latérales, à usage mixte (jeux, mobilier urbain, parcage de véhicules) seront revêtues en dolomie.
- § 2. Les points de croisement avec les autres réseaux (avenues ou sentiers) seront marqués par un îlot ralentisseur identifié par des plantations.

Art 173 - Le revêtement de la chaussée sera semi-perméable ou encore, en chaussées à structure de réservoir sous la forme de Structure Alvéolaire Légère (S.A.U.L.).

SECTION 4. - SENTIERS ET PISTES CYCLABLES (DP4)

Art 174 - Les sentiers et espaces piétonniers sont destinés à accueillir tous les usagers non motorisés.

- § 1. Le profil et la nature des revêtements de sol seront étudiés spécifiquement pour les usagers dits "lents", c'est-à-dire, tous types de piétons, marcheurs, voitures d'enfants, voitures pour personnes à mobilité réduite,en respectant les dispositions fixées par les articles 414 et suivants du CWATUP.
- § 2. Les sentiers seront bordés en limite de propriété privée, par une haie d'essence régionale dans un souci d'identification paysagère et de constitution de couloirs écologiques.

SECTION 5. - PLACE PUBLIQUE (DP7)

Art 175 - Les places publiques sont principalement destinées à renforcer la qualité de vie des quartiers en favorisant les échanges sociaux tout en réservant une proportion importante aux espaces verts ordonnés. Ils sont également destinés à accueillir les équipements utiles tels que bancs et espaces de jeux pour les enfants ainsi que les édicules communautaires (cabine téléphonique, abribus, point de collecte de déchets recyclables, ...) (voir LIVRE I - TITRE 3 - SECTION 11. -)

- § 1. La surface réservée aux espaces de jeux pour enfants, bancs, mobilier public, sera supérieure au dixième de la surface de la place et présentant au moins une superficie d'un seul tenant de 300 m². Cet espace sera distinct et sécurisé de la voie carrossable.
- § 2. Le mobilier de jeux sera réalisé exclusivement en bois.

SECTION 6. - PARC (DP10)

Art 176 - Le parc est destiné aux espaces verts, ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à sa protection, son entretien et son embellissement, ainsi qu'aux activités de plein air compatibles avec cette fonction. Le parc peut également accueillir les pièces d'eau et bassins d'orage réalisés dans un souci d'intégration paysagère et environnemental tels visés au point.

SECTION 7. - PARKING ARBORE (DP12)

Art 177 - Le parking arboré est destiné au stationnement des véhicules. Cette zone sera aménagée dans un souci d'intégration paysagère.

- § 1. Il sera planté, à cet effet, un arbre à haute tige et d'essence régionale, à raison d'un sujet pour six emplacements de véhicules et les rangées seront ceinturées par un cordon de végétation basse.
- § 2. Les bandes de roulement seront indurées et les emplacements de stationnement seront recouvertes de dolomie.

SECTION 8. - ABORDS VERDURISES (DP13)

Art 178 - Les abords et excécents de voirie seront aménagés et verdurisés en tenant compte des besoins de sécurité routière et de bonne lisibilité du réseau public.

SECTION 9. - BASSINS D'ORAGE PAYSAGER (DP15)

Art 179 - Les plans d'eau sont destinés tant à gérer les coups d'eau lors des pluies d'orage, qu'à la gestion environnementale visant à la régénération du milieu naturel, notamment par la plantation adaptée aux milieux humides. Ils seront réalisés dans un souci paysager en réponse aux spécificités du quartier dans lequel ils sont réalisés.

La conception de ces plans d'eau tiendra compte des mesures de sécurité des personnes.

SECTION 10. - PASSAGE SECURISE (DP16)

Art 180 - Les passages sécurisés sont organisés au nœud de différentes voiries qu'il convient de sécuriser. Chacun de ceux-ci fera l'objet d'une étude spécifique lors de l'introduction du permis d'urbanisme de voirie en tenant compte de la spécificité des lieux et des moyens à mettre en œuvre pour garantir la sécurité de l'ensemble des usagers.

SECTION 11. - EQUIPEMENTS ET ABORDS

EDICULES

Art 181 - 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 182 - Chaque édicule sera traité selon les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux sur l'ensemble du périmètre du présent plan communal d'aménagement. Les cabines téléphoniques et les bornes postales devront s'harmoniser avec l'environnement tout en permettant qu'elles soient aisément repérées; elles seront préférentiellement localisées contre des éléments architecturaux ou dans un environnement végétal ou minéral qui en assurent l'intégration. Au besoin, le Collège pourra imposer le regroupement de ces installations dans un même bâtiment.

SIGNALISATION

Art 183 - 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 184 - 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.

PLANTATIONS

Art 185 - 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 186 - 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 187 - Les espaces publics résiduels seront affectés aux plantations d'arbres, de haies, de massifs végétaux et pelouses. Chaque aménagement d'espace public fera l'objet d'un projet de composition.

Art 188 - 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 II. - INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

SECTION 1. - DISPOSITIONS GENERALES

Art 189 - 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.

- A. Les tranchées techniques seront réalisées à l'aplomb :
- B. des pistes réservées aux usagers lents le long des avenues,
- C. des bandes mixtes le long des voiries résidentielles ;
- D. dans l'axe des sentiers.
- E. Les édifices 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.

Art 190 - Lors d'une opération de lotissement, le lotisseur aura en charge d'urbanisme, la pose des fourreaux de passage entre les réseaux réalisés sur le domaine public et le raccordement de ces différents lots.

SECTION 2. - RESEAU D'EGOUTTAGE

Art 191 - Le réseau d'égouttage répond au concept de réseau séparatif, dont un est destiné à la récolte des eaux usées et l'autre à la récolte des eaux pluviales.

Art 192 - Le réseau d'évacuation des eaux pluviales comportera différents bassins de retenue de manière telle à résorber les crêtes d'orage. Ces bassins sont à créer sous la forme d'ouvrage technique enterré, soit sous la forme d'une pièce d'eau, soit sous la forme de tranchées filtrantes réalisées en fossés ouverts (le long de la rue Baty de Fleurus).

Art 193 - Le bassin d'orage sera pourvu d'éléments qui limitant l'introduction de masses de sable, feuilles mortes ou autres dans ce réseau. Le grillage devra être suffisant pour arrêter les objets les plus volumineux avant la chambre de décantation et de désablage et le rejet dans les réseaux.

Art 194 - La conception et le dimensionnement du double réseau sera établi au regard du plan par sous-bassin hydrographique de la Sambre et selon les directives de l'organisme gestionnaire de ce réseau (INASEP).

SECTION 3. - RESEAU D'ADDUCTION D'EAU

Art 195 - L'extension du réseau d'adduction d'eau sera conçue selon un schéma en boucle de manière telle à équilibrer les pressions.

Art 196 - 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 197 - Toutes les nouvelles canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (S.W.D.E.).

SECTION 4. - RESEAU DE TRANSPORT DE GAZ

Art 198 - 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 199 - Toutes les nouvelles canalisations seront enterrées sur une profondeur supérieure à un mètre. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

SECTION 5. - RESEAUX CABLES

Art 200 - Les lignes électriques à haute tension dont la tension est inférieure à 150 kV seront enterrées.

Art 201 - Les installations dites de courant faible et de courant fort seront distantes l'une de l'autre de plus de 50 centimètres.

SECTION 6. - DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

Art 202 - Les nouvelles lignes seront enterrées ; Il en sera de même lors des remplacements complets de ces installations et ce, notamment lors d'un renouvellement d'un coffre de voirie ;

Art 203 - L'alimentation électrique sera réalisée selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

SECTION 7. - ECLAIRAGE PUBLIC

Art 204 - L'éclairage concourra à l'amélioration de l'ambiance générale et de la sécurité des voiries et des espaces publics. Le niveau d'éclairement des voiries automobiles sera de préférence uniforme. L'intensité lumineuse sera renforcée à proximité immédiate des carrefours et pour les traversées piétonnes qui recevront des luminaires spécifiques.

Art 205 - Les nouvelles lignes seront enterrées. Elles seront réalisées selon les prérogatives fixées par l'organisme gestionnaire (ELECTRABEL).

