

MOUSCRON

RÈGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Jun 2016



MAITRE DE L'OUVRAGE



Ville de Mouscron

Grand'Place, 1
B-7700 MOUSCRON

AUTEUR DE PROJET



JNC Agence Wallonne du Paysage

Département de J.N.C. International s.a.
Rue Fosse au Sable, 29/001
1420 BRAINE-L'ALLEUD
Tél : 067 / 64 95 00 - Fax 067 / 63 98 00
awp@jnc.be

Règlement Communal d'Urbanisme

(révision totale du RCU (1991) et de tous les RCB antérieurs)

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du
par ordonnance

Le Directeur Général

Le Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public
du au
par le Collège

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du
par ordonnance

Le Directeur Général

Le Bourgmestre

Approuvé par arrêté ministériel du

Le Ministre

MODIFICATIONS

DATE DE CONSTITUTION : Mars 2011

Jun 2011 : modifications suite au premier Comité d'accompagnement

Septembre 2011 : ajouts des gabarits maxima projetés

Novembre 2011 : actualisation

Jun 2012 : modification de l'aire du bâti de centre ville, de type mixte d'habitat et d'entreprise

Février 2013 : modifications suite au Comité d'accompagnement n°2

Décembre 2013 : corrections de périmètre

Juillet 2014 : corrections suite aux ateliers de la CCATM (mai-juin 2014)

Février 2015 : corrections suite au Comité d'accompagnement n°3 (20/08/14)

Jun 2015 : modifications suite au Comité d'accompagnement n°4 (07/05/15) et à l'analyse communale

Avril 2016 : adaptation suite au Comité d'accompagnement du 04/02/06 et mail du 10/03/16

Jun 2016 : corrections suite aux remarques de la DAL du 19/05/2016

Introduction

Le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) organise la façon dont le territoire de l'agglomération mouscronnoise se développe physiquement. Il vise à encadrer l'acte de construire afin de rencontrer les objectifs définis dans le Schéma de Structure Communal (SSC). Celui-ci contribue à la définition des conditions du développement et du renouvellement du territoire communal.

En matière d'aménagement d'espace public, le RCU définit les règles de base pour que les voiries, espaces publics et donc les trottoirs soient correctement aménagés au bénéfice de tous les usagers. Le RCU s'inscrit dans la continuité des principes de mobilité et des fiches actions développés dans le Plan Communal de Mobilité (PCM)¹ et le Plan Communal Cyclable (PCC)¹ et intègre les options adoptées dans le SSC.

Dans toutes les aires, le RCU participe à la réalisation des objectifs du SSC et intègre les modalités de développement défendues par la Wallonie pour répondre aux attentes des habitants, soucieux de qualité renouvelée.

Il s'agit au travers du RCU, de tendre vers une **ville compacte**, par la densification spatiale des zones urbaines centrales² et des espaces en attente d'urbanisation. Parallèlement, il s'agit de tendre vers **une ville composée et lisible**. Enfin, il s'agit de tendre vers une **ville durable**, par la prise en compte des contraintes environnementales et une **ville différenciée**, par la prise en compte et la valorisation des spécificités et identités locales.

Contenu du document

Le document comporte deux formes complémentaires :

- la **partie écrite** constituée de deux volets ;

Le premier volet concerne les **prescriptions générales** qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal qui, point par point, explicitent les différentes thématiques nécessaires à la production d'un espace urbanisé de qualité. Dans un second volet, les **prescriptions particulières** complètent les dispositions générales et définissent les spécificités propres aux 14 aires différenciées.

Le document est agrémenté de **figures**, qui ne sont pas réglementaires. Elles sont données à titre indicatif pour faciliter la lecture ; elles ne constituent pas un modèle. Les illustrations sont déclinées de façon didactique et selon la situation rencontrée (encadré de gris). Les principes à éviter (encadré de rouge) ou à préconiser (encadré de vert) sont schématisés. Pour rappel, seules les prescriptions et la carte des aires sont réglementaires.

A titre informatif, un feuillet intitulé « Avant-propos : Diagnostic et orientations urbanistique » accompagne le document. Celui-ci permet d'expliquer la démarche qui a précédé l'élaboration du RCU et de rappeler les principaux axes du développement communal. Il fait le lien avec le SSC.

¹ Le PCM date de 2003, sa révision est programmée.

² Selon les densités recommandées et définies au SSC.

- la **partie graphique** constituée d'une carte intitulée « aires différenciées et gabarits projetés ».

La **carte** permet de figurer le découpage territorial en 14 aires paysagères distinctes. Ces 14 aires se distinguent tant par leur localisation et leur accessibilité, que par le type de bâti qui y prédomine, par la présence d'éléments patrimoniaux (bâti, paysage, nature) et par l'existence d'activités économiques (commerces, artisanat, agriculture). Il s'agit de 14 parties du territoire communal qui présentent certaines caractéristiques communes, caractéristiques jugées suffisantes pour que chacune des 14 parties du territoire puisse être considérée comme cohérente. Ces aires sont reportées sur la carte des « aires différenciées et gabarits projetés » figurant le territoire communal ; elles font l'objet de prescriptions particulières.

Les plans communaux d'aménagement (PCA) en vigueur sont repris sur la carte des « aires différenciées et les gabarits projetés ». Pour les aires différenciées couvertes par un PCA, conformément à la législation en vigueur, ce sont les prescriptions des PCA qui sont d'application. En cas d'abrogation du plan communal d'aménagement, les prescriptions de l'aire différenciée où se situe le bien sont d'application.

Le présent règlement est applicable dès son entrée en vigueur et abroge les précédents règlements communaux d'urbanisme et de bâtisse.

En cas de contradiction entre le plan de secteur et le RCU (les prescriptions ou le zonage de la carte des aires différenciées), c'est le plan de secteur qui est d'application.

Tout projet pour lequel une demande de permis d'urbanisme, de permis unique, de permis intégré ou de permis d'urbanisation a été déposée et dont l'accusé de réception est antérieur à l'entrée en vigueur du présent règlement pourra répondre au prescrit du règlement communal d'urbanisme applicable au jour qui précède l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout rapport urbanistique environnemental (RUE) doit y être conformes.

Le présent règlement communal d'urbanisme ne porte pas atteinte aux règlements généraux d'urbanisme.

PG. PRESCRIPTIONS GENERALES

U1. AIRE DE BATI DE CENTRE-VILLE

U2. AIRE DE BATI URBAIN

U2/AE. AIRE DE BATI URBAIN A CARACTERE ECONOMIQUE

U3. AIRE DE BATI PERIURBAIN

A. AIRE DE BATI AGRICOLE

A/SP. AIRE DE BATI AGRICOLE A CARACTERE SPORTIF

AE. AIRE DE BATI D'ACTIVITE ECONOMIQUE

AE/U1. AIRE DE BATI ECONOMIQUE EN CENTRE VILLE

AE/U2. AIRE DE BATI ECONOMIQUE EN MILIEU URBAIN

SP. AIRE DE BATI A CARACTERE SPORTIF

C. AIRE DE BATI COMMUNAUTAIRE ET D'EQUIPEMENT PUBLIC

V. AIRE VERTE

E. AIRE D'EXTRACTION

E/V. AIRE D'EXTRACTION A CARACTERE VERT

Table des matières

Prescriptions générales relatives aux voiries, espaces publics et constructions	9
PG.1. Voiries et réseau de communication.....	10
PG.1.1. Intégration au réseau viaire	10
PG.1.2. Maillage liaisonné.....	10
PG.1.3. Nouvelles voiries	11
PG.1.4. Voiries de liaison inter-quartier	11
PG.1.5. Voiries locales (de desserte des quartiers).....	11
PG.1.6. Sentiers et voies lentes	12
PG.1.7. Voies piétonnes et trottoirs	12
PG.1.8. Dispositifs cyclables.....	12
PG.1.9. Particularismes.....	12
PG.2. Stationnement	12
PG.2.1. Aires de stationnement et d'arrêt.....	12
PG.2.2. Stationnement des véhicules (domaine public).....	12
PG.2.3. Parc de stationnement.....	13
PG.2.4. Stationnement des deux-roues	13
PG.3. Aménagement de l'espace public	13
PG.3.1. Traitement du sol	13
PG.3.2. Matériaux de revêtement	13
PG.3.3. Mobiliers urbains et édicules	14
PG.3.4. Les réseaux de distribution	14
PG.3.5. L'usage du végétal.....	14
PG.4. Ensembles homogènes	15
PG.5. Gestion des eaux	16
Prescriptions particulières relatives aux aires différenciées	17
U1. Aire de bâti de centre-ville.....	18
U1.1. (Re)Composition de la trame urbaine	19
U1.1.1. Composition urbaine.....	19
U1.1.2. Articulation entre quartiers et maillage du territoire	19
U1.1.3. Adéquation typologique et diversité.....	19
U1.2. Relation au contexte	19
U1.2.1. Relation aux constructions voisines	19
U1.2.2. Valorisation de l'environnement proche	20
U1.3. Implantation	21
U1.4. Gabarits	22
U1.4.1. Emprise des constructions	22
U1.4.2. Hauteurs des constructions.....	22
U1.5. Toitures.....	24
U1.5.1. Formes de toiture.....	24
U1.5.2. Eléments de toiture.....	24
U1.6. Façades	25
U1.6.1. Matériaux.....	25
U1.6.2. Eléments de façades.....	25
U1.7. Baie, ouvertures et menuiseries	26
U1.7.1. Disposition et percement.....	26
U1.7.2. Vitrines	26
U1.8. Accessoires des constructions	26
U1.8.1. Eléments techniques	26

U1.8.2. Conduit de fumée.....	27
U1.8.3. Auvents, marquises, stores	27
U1.8.4. Collecte des eaux pluviales.....	27
U1.9. Accès et relation avec l'espace public	27
U1.9.1. Traitement des rez-de-chaussée	27
U1.9.2. Accès aux étages	28
U1.9.3. Accès des véhicules	28
U1.10. Abords des constructions	29
U1.10.1. Relief	29
U1.10.2. Clôtures et mitoyenneté	29
U1.11. (Zone de) recul	29
U1.12. (Zone de) cours et jardins	30
U1.13. Stationnement et garages	31
U1.14. Transformations	31
U2. Aire de bâti urbain	32
U2.1. (Ré)Composition de la trame urbaine	33
U2.1.1. Composition urbaine.....	33
U2.1.2. Articulation entre quartiers et maillage du territoire	33
U2.1.3. Adéquation typologique et diversité.....	33
U2.2. Relation au contexte	33
U2.2.1. Relation aux constructions voisines	33
U2.2.2. Valorisation de l'environnement proche	34
U2.2.3. Insertion dans le contexte.....	35
U2.2.4. Parcellaire.....	35
U2.3. Implantation	36
U2.4. Gabarits	37
U2.4.1. Emprise des constructions	37
U2.4.2. Hauteurs des constructions.....	38
U2.5. Toitures	39
U2.5.1. Formes de toiture.....	39
U2.5.2. Eléments de toiture.....	39
U2.5.3. Conservation des toitures anciennes	40
U2.6. Façades	40
U2.6.1. Matériaux.....	40
U2.6.2. Eléments de façades.....	40
U2.7. Baie, ouvertures et menuiseries	41
U2.7.1. Disposition et percement	41
U2.7.2. Vitrines	41
U2.8. Accessoires des constructions	42
U2.8.1. Eléments techniques	42
U2.8.2. Conduit de fumée.....	42
U2.8.3. Auvents, marquises, stores.	42
U2.8.4. Collecte des eaux pluviales.....	43
U2.9. Accès et relation avec l'espace public	43
U2.9.1. Traitement des rez-de-chaussée	43
U2.9.2. Accès aux étages	43
U2.9.3. Accès des véhicules	44
U2.10. Abords des constructions	44
U2.10.1. Relief	44
U2.10.2. Clôtures et mitoyenneté	44
U2.11. (Zone de) recul	45

U2.12. (Zone de) cours et jardins	46
U2.13. Stationnement et garages	46
U2.14. Transformations	47
U2/AE. Aire de bâti urbain à caractère économique	48
U3. Aire de bâti périurbain.....	49
U3.1. Valorisation des lignes de forces du paysage	50
U3.1.1. (Re)Composition de la trame urbaine	51
U3.1.2. Valorisation l'environnement proche	51
U3.2. Relation au contexte	52
U3.2.1. Relation aux constructions voisines	52
U3.2.2. Insertion dans le contexte.....	52
U3.2.3. Parcellaire.....	53
U3.3. Implantation	53
U3.4. Gabarits	54
U3.4.1. Emprise des constructions	54
U3.4.2. Hauteurs des constructions.....	54
U3.5. Toitures	55
U3.5.1. Formes de toiture.....	55
U3.5.2. Eléments de toiture.....	55
U3.5.3. Conservation des toitures anciennes	56
U3.6. Façades	56
U3.6.1. Matériaux.....	56
U3.6.2. Eléments de façades.....	56
U3.7. Baie, ouvertures et menuiseries	57
U3.7.1. Disposition et percement.....	57
U3.8. Accessoires des constructions	57
U3.8.1. Eléments techniques	57
U3.8.2. Conduit de fumée.....	57
U3.8.3. Auvents, marquises, stores	58
U3.8.4. Collecte des eaux pluviales.....	58
U3.9. Relation avec l'espace public.....	58
U3.10. Abords des constructions	58
U3.10.1. Relief	58
U3.10.2. Clôtures et mitoyenneté	59
U3.11. (zone de) recul.....	59
U3.12. (Zone de) cours et jardins	60
U3.13. Stationnement et garages	60
U3.14. Transformations.....	61
A. Aire de bâti agricole	62
A.1. Implantation	62
A.1.1. Implantation des volumes	63
A.2. Gabarits	63
A.2.1. Hauteurs	63
A.2.2. Matériaux	63
A.2.3. Transformations	64
A.3. Abords et zone de recul	64
A.3.1. Clôtures	64
A/ SP.Aire de bâti agricole à caractère sportif.....	65
AE. Aire de bâti d'activité économique	66
AE.1. Relation avec l'espace public	67
AE.2. Emprise de constructions, parcellaire et transformation	67

AE.3. Implantation.....	67
AE.3.1. Implantation des constructions	67
AE.3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives	68
AE.4. Gabarits.....	68
AE.4.1. Volumétrie	68
AE.5. Toitures	68
AE.6. Façades	69
AE.6.1. Ordonnancement de façade	69
AE.6.2. Matériaux	69
AE.6.3. Colorimétrie.....	70
AE.6.4. Baies et ouvertures.....	70
AE.7. (Zone de) recul.....	70
AE.7.1. Plantations.....	70
AE.7.2. Clôtures arborées ou tranchée	70
AE.8. Stationnement et livraison	71
AE/ U1. Aire de bâti économique en centre ville	72
AE/ U2. Aire de bâti économique en milieu urbain	73
SP. Aire de bâti à caractère sportif	74
SP.1. Relation avec l'espace public	75
SP.2. Emprise de constructions, parcellaire et transformation	75
SP.3. Implantation	75
SP.3.1. Localisation	75
SP.3.2. Implantation des volumes.....	75
SP.3.3. Implantation par rapport aux limites séparatives.....	76
SP.4. Gabarits	76
SP.5. Façades.....	76
SP.5.1. Matériaux.....	76
SP.6. Toitures	76
SP.7. Abords des constructions	76
SP.8. (zone de) recul	77
SP.9. Stationnement et livraison.....	77
C. Aire de bâti communautaire et d'équipement public	78
C.1. (Re)Composition de la trame urbaine	78
C.1.1. Composition urbaine	78
C.1.2. Articulation entre quartiers et maillage du territoire.....	79
C.2. Relation au contexte.....	79
C.3. Implantation.....	79
C.4. Gabarits.....	79
C.4.1. Emprise des constructions.....	79
C.4.2. Hauteurs des constructions	79
C.5. Toitures	80
C.5.1. Formes de toiture	80
C.5.2. Eléments de toiture	80
C.5.3. Conservation des toitures anciennes.....	81
C.6. Façades	81
C.6.1. Ordonnancement de façade	81
C.6.2. Matériaux	81
C.6.3. Colorimétrie.....	82
C.7. Abords.....	82
C.7.3. Plantations	82
C.7.4. Clôtures.....	82

C.8. Stationnement et livraison	83
V. Aire verte.....	84
V.1. Implantation des constructions	84
V.2. Relation avec l'espace public	84
E. Aire d'extraction	85
E.1. Implantation des constructions.....	85
E.2. Relation avec l'espace public	85
E/V. Aire d'extraction à caractère vert	86
Glossaire	87

Prescriptions générales relatives aux voiries, espaces publics et constructions

PG.1. VOIRIES ET RESEAU DE COMMUNICATION

Le réseau viaire est conçu en respectant les lignes de force du paysage et en limitant les modifications du relief du sol.

PG.1.1. Intégration au réseau viaire

Tout projet vise à améliorer la qualité des espaces publics, la sécurité sur le réseau de voiries et à retisser la trame urbaine en valorisant le réseau de circulations douces.

Tout projet s'intègre dans la trame urbaine et contribue selon la hiérarchie donnée à en renforcer les caractéristiques. L'organisation et le traitement des voiries et des espaces publics sont conçus dans un esprit de modération du trafic et des vitesses, sans surcharge de dispositifs routiers. Ainsi, on préférera l'aménagement de voiries de type partagé à la superposition de potelets ou de casse-vitesse.

Dans les secteurs urbanisés, l'aménagement prend en compte prioritairement tant les nécessités de la viabilité de l'habitat que la convivialité entre tous les usagers de l'espace public. L'aménagement doit être lisible par tous les usagers et contribuer à embellir le territoire.

La conception des espaces publics se doit de concilier fonctionnalité, sécurité, accessibilité, confort, esthétique en laissant la place à l'évolution.

PG.1.2. Maillage liaisonné

Tout projet s'intègre dans le réseau viaire existant, il permet de prolonger le tracé de certaines voiries et contribue à retisser un maillage liaisonné de voies de communications, en valorisant le réseau de circulations douces ou voies lentes. Parallèlement, il doit permettre de conforter les espaces de dilatation³ existants, les mettre en valeur et peut en créer de nouveaux (Figure 1).

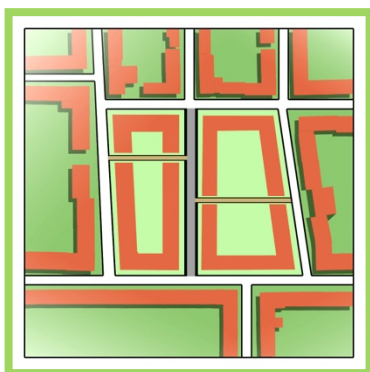


Figure 1: Prolonger le tracé des voies existantes et intégrer les cheminements lents en valorisant les dilatations existantes

Les voiries carrossables sans issue (en cul de sac) sont interdites. Si, pour des raisons technique, fonctionnelle ou juridique et dans un souci d'urbanisation parcimonieuse du territoire, retisser un

³ Un espace de dilatation dans le tissu bénéficie à l'ensemble des constructions riveraines. Ces espaces ouverts sont constitués de reculs ou avant-cours, placettes, venelles et espaces verts.

maillage liaisonné vers une voirie existante n'est pas possible et démontré, un cul de sac est aménagé en placette et est connecté si possible à un sentier pédestre et/ou à une piste cyclable.

PG.1.3. Nouvelles voiries

Le tracé des nouvelles voiries contribue à la création d'un réseau continu de voies de communication. Sans préjudice pour les réglementations spécifiques émises par les gestionnaires des voiries, les accès directs aux voiries à grande circulation (régionales) sont groupés ou une contre-voirie est créée pour desservir différentes constructions.

PG.1.4. Voiries de liaison inter-quartier

Il convient de limiter l'emprise de ces voiries entre 10 et 15 m en évitant les ruptures d'alignement non justifiées. Des trottoirs sont prévus de part et d'autre de ces voiries. Si des élargissements sont nécessaires (accès d'école, magasins ...) ceux-ci doivent être ponctuels et l'occasion d'un aménagement différencié.

Des plantations accompagnent ces voiries. Elles sont disposées sur le trottoir le plus large avec des arbres de petit développement.

PG.1.5. Voiries locales (de desserte des quartiers)

Les voiries locales de desserte sont aménagées sur le principe d'*espace partagé*, conçu comme un prolongement du domaine privé. Elles sont aménagées en zone 30, zone résidentielle, zone de rencontre ou *rue cyclable*.

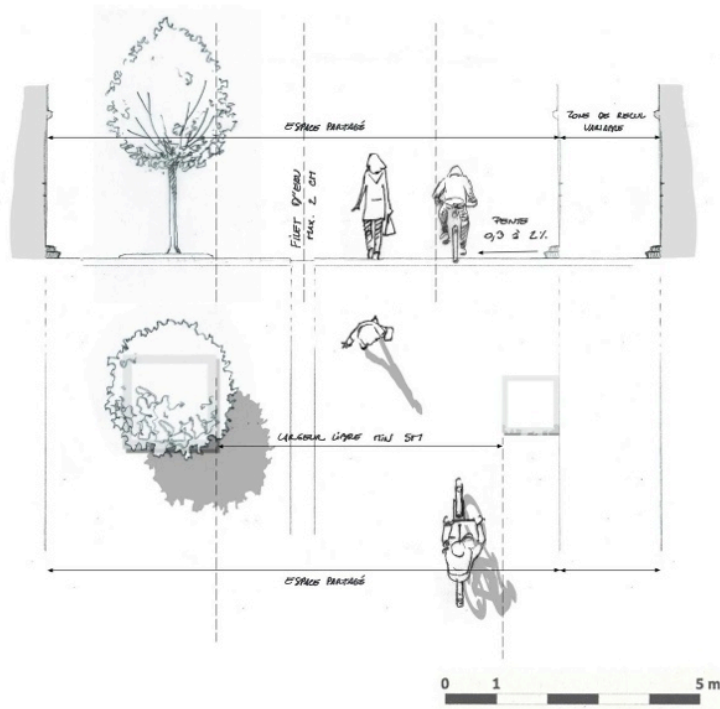


Figure 2: principe d'aménagement des espaces partagés (illustration JNC AWP)

L'aménagement intègre l'usage du végétal et les aires de détente. En zone résidentielle ou de rencontre, le revêtement de sol est continu de façade à façade, durable et drainant. Le mobilier urbain est composé d'une même gamme au design identique (Figure 2).

PG.1.6. Sentiers et voies lentes

Les chemins, sentiers et voies lentes sont un patrimoine à préserver dans tous leurs aspects, sans porter préjudice à la cohérence d'un aménagement global. L'urbanisation en bordure de ceux-ci est conçue de façon à en maintenir le tracé, le gabarit et l'aspect (talus, haies).

Les sentiers, chemins et voies lentes à créer auront en tout point une largeur libre minimale de 1,50 m.

PG.1.7. Voies piétonnes et trottoirs

Toute voie de circulation piétonne ou trottoir comporte un cheminement libre de tout obstacle d'une largeur minimale de 1,50 mètre d'un seul tenant et d'une hauteur libre minimale de 2,50 mètres.

A l'exception des voiries locales de desserte des quartiers d'habitat, le tracé de nouvelles voiries comporte au moins une voie de circulation piétonne ou trottoir continu, réalisé en matériaux durable.

Toute traversée piétonne est établie dans la meilleure continuité du cheminement libre des voies de circulation piétonne, de manière à ce que la marche des piétons s'effectue au prix du moindre détour.

PG.1.8. Dispositifs cyclables

En cas de création de nouvelle voirie ou de rectification significative de voiries de grande circulation (régionales et provinciales) l'aménagement intègre un dispositif cyclable sécurisé.

PG.1.9. Particularismes

Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Tout aménagement de voiries et d'espaces publics doit tenir compte des personnes à mobilité réduite (PMR) intégrant, le cas échéant, l'abaissement de bordures de trottoirs.

Voies à grande circulation. Il y a lieu de ne pas multiplier les accès directs aux voiries à grande circulation mais de prévoir des accès groupés pour les différentes constructions, ou de prévoir une contre-voirie.

PG.2. STATIONNEMENT

PG.2.1. Aires de stationnement et d'arrêt

Les emplacements pour le stationnement des véhicules sont réalisés en dehors des bandes de circulation. Chaque fois que cela est possible, des emplacements pour deux roues sont prévus.

PG.2.2. Stationnement des véhicules (domaine public)

Lorsque le stationnement est autorisé de plain-pied avec la voie de circulation piétonne, le cheminement libre des piétons est assuré par un dispositif anti-stationnement (hormis dans les zones résidentielles).

PG.2.3. Parc de stationnement⁴

Les parcs de stationnement automobile (hors véhicules lourds) établis à l'air libre doivent minimiser le ruissellement des eaux pluviales, soit au moyen d'un revêtement perméable, soit au moyen d'un dispositif de récupération des eaux de ruissellement et, le cas échéant, d'un séparateur d'hydrocarbure.

Lorsqu'ils comportent plus de 5 emplacements, ces parcs de stationnement établis à l'air libre sont arborés et complétés au moyen de haies et plantations arbustives complétant le verdoisement, de manière à composer une trame verte.

L'abattage d'arbres de plus de 30 cm de diamètre à 1 mètre du sol, dans le but de dégager un ou plusieurs emplacements de stationnement est interdit.

PG.2.4. Stationnement des deux-roues

Cette aire est dimensionnée de manière à accueillir au minimum la proportion de 1 emplacement par tranche de 15 voitures.

Tout parc de stationnement de plus de 15 places automobiles comporte une aire dédiée au stationnement des deux-roues (avec un minimum de 4 emplacements).

Les aires de stationnement des deux-roues sont pour autant que nécessaire et selon le cas, protégées des intempéries et offrent de bonnes conditions de sécurité contre le vol.

PG.3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

PG.3.1. Traitement du sol

Le traitement du sol et le choix des revêtements concourent à renforcer le caractère du lieu.

A l'exception des autoroutes, l'organisation et l'aménagement des voiries, carrefours, places et placettes visent le partage de l'espace entre tous les usagers et une modération de la vitesse des véhicules automobiles particulièrement dans les noyaux habités.

Sauf en cas de contrainte technique, l'implantation, le tracé et l'aménagement des voiries, de leurs abords et des espaces publics respectent le relief naturel du sol.

PG.3.2. Matériaux de revêtement

En dehors des surfaces plantées ou perméables, l'ensemble de l'espace public est traité de manière à limiter le nombre de matériaux différents, ou, à défaut, de tonalité différentes.

Les matériaux de revêtement sont posés de manière jointive de façon à éviter la pousse d'adventices.

⁴ Par parc de stationnement on entend soit un garage collectif fermé ou semi-fermé, soit des emplacements de stationnement en plein air, équipés spécialement à cet effet.

Le choix des matériaux est adapté en fonction du type d'usage et répond au confort des usagers (PMR, piétons et cyclistes).

PG.3.3. Mobiliers urbains et édicules

Le choix et l'implantation des éléments de mobilier urbain⁵ favorisent la convivialité. Ils ne portent pas atteinte à la lisibilité de l'espace public, n'entravent pas la circulation des piétons ni ne réduisent exagérément l'espace desdits piétons.

Au droit des carrefours, des traversées piétonnes et des arrêts de transports publics, le mobilier ne peut nuire à la visibilité de tous les usagers de la voirie.

Les cabines d'utilité publique (électricité, téléphone, télédistribution, feux de signalisation ...) sont prioritairement implantées dans la zone de bâtisse et intégrée aux constructions. En voirie, leur implantation ne compromet pas la sécurité des usagers faibles et ne cause aucun préjudice au voisinage.

Le placement ou le déplacement de tout mobilier urbain et édicules est soumis à autorisation préalable de la commune. Les boîtiers individuels (de type compteur ...) sont interdits sur le domaine public ou en surplomb de celui-ci. Tout déplacement est à charge du demandeur.

PG.3.4. Les réseaux de distribution

En cas de création de nouvelle voirie ou de rectification significative de la voirie, tous les réseaux de distribution seront enterrés et les traversées se feront en sous-sol. La pose en galerie technique est recommandée et peut être imposée pour des opérations importantes.

Lorsqu'ils sont existants, les câbles suspendus aux façades des immeubles doivent être dissimulés sur ou sous une partie saillante de la façade (corniche, cordon de maçonnerie ...). Les traversées des voiries sont établies en souterrain à charge des propriétaires des réseaux.

PG.3.5. L'usage du végétal

En tant qu'élément de composition urbaine, le patrimoine végétal existant est conservé et préservé. La plantation, en pleine terre, d'arbres isolés et de grande taille est privilégiée à la multiplication de jardinières ou de plantation d'arbustes plus fragiles⁶. Les plantes invasives sont écartées.

La taille et l'implantation des arbres sur le domaine public sont adaptées en fonction de la largeur disponible entre les alignements ainsi que de l'aspect à conférer à la voirie. La taille et l'encombrement de la couronne à maturité sont proportionnés aux dimensions de l'espace de la voirie. Les arbres sont choisis parmi les espèces résistant aux atteintes particulières du milieu urbain.

En trottoir, la plantation en pleine terre est préférée à la plantation en jardinière émergeant du niveau du sol. Les grilles de protection sont situées dans le même plan que le trottoir, elles autorisent la circulation aisée des piétons et des PMR.

⁵ Ils sont constitués des bancs, poubelles, abris d'autobus, cabines techniques, bulles à déchets, ainsi que les bacs, jardinières, vasques et autres types de contenants de plantes et fleurs, etc.

⁶ La commune dispose d'un Plan de gestion différenciée qui définit les usages et le mode d'aménagement des espaces verts.

Si un talus sépare la parcelle de la rue, le profil initial du talus et les végétaux qui le stabilisent (haie, arbre isolé ...) sont conservés.

Les haies sont réalisées en essences régionales. Les conifères ne sont pas autorisés pour les haies. La hauteur des haies est comprise entre 1,00 et 2,00 mètre(s) maximum.

Les plantations sont choisies en accord avec les Services communaux en charge de l'entretien. Le travail du sol et la préparation des sites de plantation doit se faire de manière à limiter la repousse d'adventices et la charge d'entretien.

PG.4. ENSEMBLES HOMOGENES

A l'intérieur d'un ensemble bâti, l'individualisation d'une construction ne peut jamais s'exercer au détriment de la qualité d'ensemble urbanistique et architectural attestée.

Tout en autorisant leur évolution, certaines constructions faisant partie d'un ensemble homogène et planifié, sont à protéger dans leur cohérence et leur homogénéité. Les interventions architecturales ou urbanistiques, seront justifiées à l'échelle de l'ensemble et non à l'échelle de la seule construction concernée. Les caractéristiques à préserver sont :

- le mode d'implantation, les gabarits (hauteurs sous corniches et pente de toiture) et la composition urbanistique et architecturale propre à l'ensemble concerné ;
- l'homogénéité des espaces publics. Le mode de traitement des espaces publics est justifié au regard de la cohérence de l'ensemble.

Toutes les transformations devront permettre, soit de maintenir les caractéristiques de l'architecture originelle, soit de tendre à la retrouver, dans le cas de bâti dégradé ou transformé dans le passé. Dans le cas particulier de maisons jumelées symétriques, seuls les travaux respectant ou rendant la symétrie et l'unité de l'ensemble sont autorisés en façade avant. La forme donnée aux transformations peut être imposée, notamment afin de reconstituer ou restaurer des parties altérées ou de retrouver des symétries brisées.

Si pour des raisons technique, financière ou environnementale, les matériaux originels ne peuvent être utilisés, une alternative contemporaine, harmonieuse et reproductible sur l'ensemble concerné peut être proposée.

L'aménagement alternatif doit faire l'objet d'une réflexion globale concertée.

Pour des raisons fonctionnelles (accueil d'une fonction particulière), le mode d'implantation ou les gabarits pourront varier pour autant qu'ils participent à la composition d'ensemble et que le choix des matériaux soit réalisé principalement parmi le panel des matériaux, teintes et/ou textures mis en œuvre dans l'ensemble concerné.

Les extensions des bâtiments existants ne nuisent pas à la cohérence de l'ensemble. En particulier, au sein de chaque ensemble, les extensions proposées seront inspirées de l'architecture du volume principal tant dans le choix des matériaux que dans les dimensions des baies. Lorsqu'un type d'annexe préexiste dans un ensemble, lorsque cette annexe répond aux règles d'intégration à l'ensemble, ce modèle pourra être répété et sera préféré à un nouvel élément.

Toute nouvelle implantation au sein d'un ensemble, présente une architecture qui instaure avec l'architecture existante un dialogue harmonieux, sans la pasticher.

PG.5. GESTION DES EAUX

Règle générale. Tout projet doit être appréhendé en respectant les prescriptions de l'organisme d'assainissement agréé (Ipalle).

Eaux pluviales. Le principe d'éviter, réduire et compenser la production d'eau de ruissellement est privilégié. Toute technique visant à réutiliser, infiltrer ou réguler les eaux sont à mettre en œuvre selon la topographie et la nature du sol (noues, fossés d'infiltration, puits, tranchées, dalles gazon, limitation des zones imperméabilisées ...). A défaut, la mise en place de citernes avec trop-plein et/ou un surdimensionnement de conduites et/ou des bassins de stockage et/ou toitures stockantes ... est recommandée.

La récupération des eaux pluviales est privilégiée. Le cas échéant, les eaux claires sont collectées et stockées de manière permanente sur la parcelle en tenant compte du débit de fuite (tamponnement). Celles-ci sont utilisées pour des besoins domestiques ne nécessitant pas l'utilisation d'eau potable (arrosage de jardins, WC, nettoyage ...) ⁷.

Eaux usées. Les eaux usées domestiques produites au sein de la parcelle sont acheminées dans la canalisation d'eaux usées présente en voirie.

Egouttage. Hors zone d'épuration individuelle tel que définie au Pash, toute construction, nouvelle et lors de rénovation lourde, doit obligatoirement avoir un réseau séparatif et être raccordée aux réseaux d'égouttage public. Toute construction doit évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif en respectant les caractéristiques de ce réseau. En cas de recours à un pompage, le dispositif doit être muni d'un système anti-retour et se conformer aux règles de l'art pour éviter les inondations.

⁷ Pour toute nouvelle construction de logement, la citerne doit avoir une capacité de 10.000 litres minimum.

Prescriptions particulières relatives aux aires différenciées

U1. AIRE DE BATI DE CENTRE-VILLEDescriptif

L'aire de bâti de centre-ville se situe au cœur de la ville ; elle est constituée à la fois de quartiers relativement anciens, très denses et à vocation de commerce, d'habitat et de services, et de quartiers en mutation. La diversification des fonctions assure le caractère multifonctionnel du centre-ville. C'est le lieu des échanges, des manifestations socioculturelles et de la vie politique. On y retrouve les lieux de culte, la Grand-Place, l'Hôtel de ville, les grands équipements. La fonction commerciale y est marquée. La fonction habitat est généralement liée à la fonction commerciale ou est du type appartement.

Le bâti y est disposé en ordre continu, en mitoyenneté et sur l'alignement, en formant des îlots entièrement fermés. Les ouvertures sont exceptionnelles et sont généralement liées aux équipements.

Ce paysage de type urbain « classique » se compose de volumes principaux de 10 à 12 m de profondeur avec un ou plusieurs étages et d'une zone de volumes secondaires sur une profondeur de ± 6 m, et jusque ± 30 m dans les zones affectées au commerce. La zone de cours et jardins est de profondeur variable ; elle est parfois occupée par des dépendances, ateliers ou volumes annexes. Signalons la présence de quelques friches et de bâtiments de type industriel, parfois anciens, imbriqués dans le tissu urbain (brasseries, filatures ...).

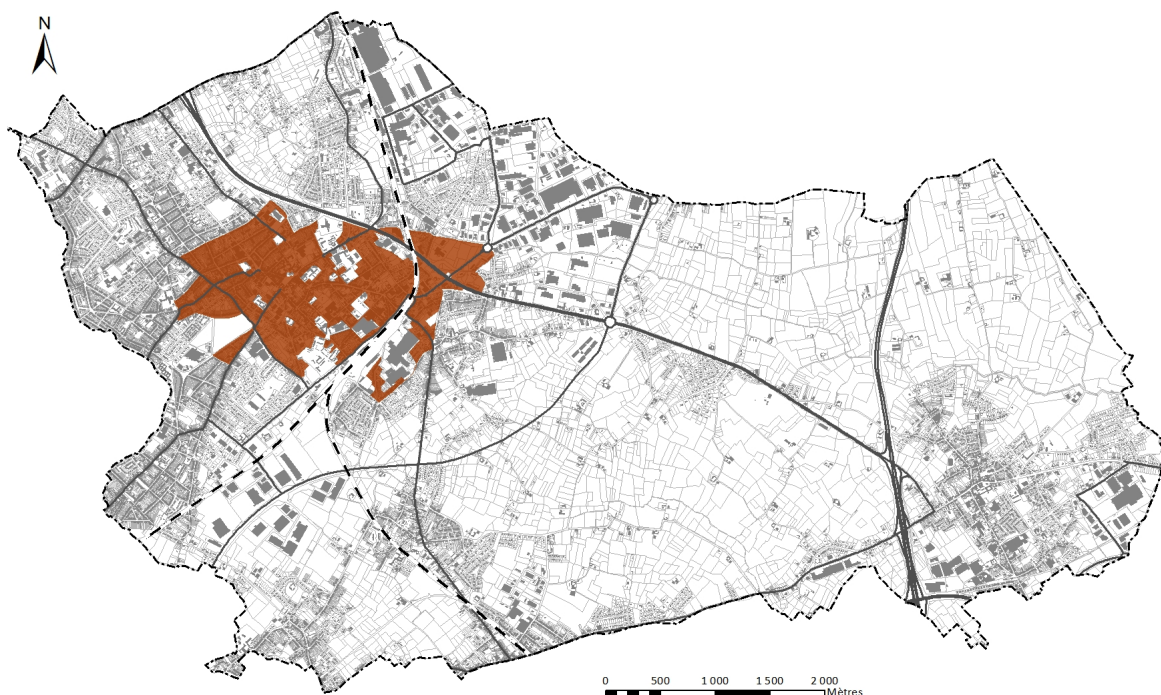


Figure 3 : Localisation de l'aire de bâti de centre-ville (JNC AWP)

U1.1. (RE)COMPOSITION DE LA TRAME URBAINE

U1.1.1. Composition urbaine

Agencement des constructions. L'agencement des constructions⁸ doit contribuer à créer une composition urbaine claire et affirmée. Les espaces non construits doivent être cohérents et paysagés. Quel que soit le projet, l'espace du « vide » doit être considéré comme une composante majeure du plan masse, un prolongement de l'espace bâti, et non comme un espace purement résiduel.

U1.1.2. Articulation entre quartiers et maillage du territoire

Maillage du territoire. Tout projet d'aménagement contribue à organiser le maillage du territoire ; il veille à décroquer les quartiers enclavés et prend en compte tous les modes de déplacements (notamment doux).

U1.1.3. Adéquation typologique et diversité

Diversification de l'offre. Tout projet collectif contribue à offrir une diversification des types de logement pour répondre aux besoins spécifiques des ménages (types de ménages, tailles). Cette offre diversifiée se situe en son sein et/ou dans le quartier.

Tout projet collectif contribue à offrir plusieurs types de logements⁹ dans un même immeuble ou programme résidentiel, par assemblage, types d'implantation et agencement de logements, par superposition en duplex ou par emboîtement.

Tout projet collectif contribue à offrir à la fois des espaces extérieurs privatifs (terrasse, jardin, balcon, loggia, atrium, etc.) et des espaces collectifs.

U1.2. RELATION AU CONTEXTE

U1.2.1. Relation aux constructions voisines

Valorisation des fronts de bâtisse réguliers et des alignements existants. Les alignements sont respectés. L'implantation d'une nouvelle construction renforce, par son volume principal, la cohérence du front de bâtisse définissant l'espace-rue.

⁸ À l'échelle d'une opération d'ensemble, le parti d'aménagement, qu'il privilégie le regroupement ou l'étalement du bâti, la verticalité ou l'horizontalité, façonne des « vides » qui, selon le cas, prendront des valeurs différentes.

⁹ Appartement studio, de plain-pied, en duplex, de type maisonnette, y compris accessibles aux PMR.

La construction s'implante, par sa façade principale, prioritairement sur l'alignement. Lorsqu'un recul sur l'alignement est défini, la façade principale s'implante selon ce même recul de manière à former un front de bâtisse régulier avec les bâtiments existants.

Contexte urbanisé et composition de façade. Dans les secteurs déjà urbanisés, tout projet de construction doit tirer parti du contexte pour composer une façade. Tout projet de construction doit tenir compte du caractère de la *séquence* dans laquelle il s'inscrit.

Particularisme. En cas de programme constructif particulier (habitat collectif, équipement, bâtiment singulier¹⁰), disposant d'une largeur de façade supérieure à la moyenne de la séquence, la partition peut différer en installant un nouvel équilibre volumique.

Raccords avec les constructions singulières voisines. A front de voiries publiques, lorsqu'un volume s'implante à côté d'un volume existant n'appartenant pas au même gabarit ou présentant un caractère singulier, un soin particulier doit être apporté aux raccords.

Lors d'une différence de gabarits, un volume de raccord ou de liaison est mis en place entre le nouveau volume et l'existant. Ce volume de liaison se démarque, par un retrait ou un changement de matériaux.

U1.2.2. Valorisation de l'environnement proche

Règle générale. Tout projet doit privilégier des implantations du bâti et des hauteurs qui favorisent des perspectives et des vues sur les éléments qui composent le site. Tout projet doit prendre en compte la valorisation de perspectives visuelles vers les bâtiments publics ou emblématiques. Parallèlement, en évaluant l'implantation et l'orientation d'un bâtiment, on cherchera à bénéficier d'un ensoleillement maximal.

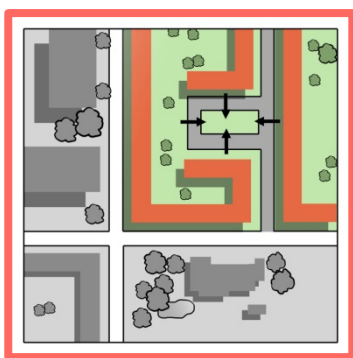


Figure 4: Juxtaposition de quartiers introvertis, qui nient le contexte paysager et bâti

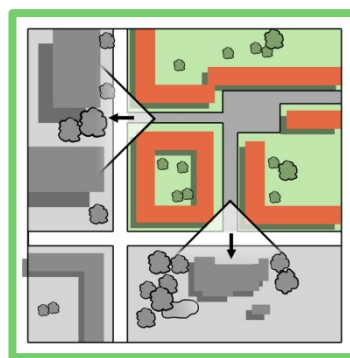


Figure 5: Prise en compte des éléments remarquables du site (un bâtiment repère, une perspective végétale).

Hors contexte. En cas d'urbanisation de « réserves foncières », de reconversion, remembrement ou de projet d'envergure, le mode d'implantation se fait prioritairement au bénéfice d'une orientation et d'une efficacité énergétique optimales.

¹⁰ Bâtiment remarquable (inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique ou inscrit à la liste CCATM) ou abritant une fonction emblématique ou un équipement public

U1.3. IMPLANTATION

Règle générale. L'implantation des volumes est réalisée en vue de construire ou reconstruire le tissu urbain en **ordre fermé**. Les constructions principales et secondaires sont édifiées en double mitoyenneté, sauf dans les cas où l'ordre ouvert ou semi-ouvert existe sur la parcelle voisine. L'implantation de volumes isolés est réservée aux constructions à valeur emblématique¹¹, pour mettre en perspective une construction et en cas de « *greffe urbaine* ».

Volume principal. Le plan principal de la façade avant du volume principal maintient un front de bâtisse cohérent avec les caractéristiques de l'îlot. La façade avant du volume principal est implantée :

- prioritairement sur l'alignement ;
- sur le front de bâtisse obligatoire ;
- en cas de fronts de bâtisse décalés, le volume principal établit l'accord entre les deux fronts de bâtisse existants. Dans ce cas, un redent sur maximum 50 % de la largeur de la parcelle est autorisé ;
- aux angles des voiries, un pan coupé pouvant atteindre 5 mètres maximum, est admis sur un ou plusieurs niveaux ;
- hors voiries régionales, dans les nouveaux quartiers et opérations d'envergure, quant l'alignement n'existe pas, un recul de 0 à 3 mètres peut être autorisé en fonction de la largeur de la voirie et de la hauteur des constructions (Cf. U1.11. Zone de recul).

Volume secondaire. Le volume secondaire est implanté dans l'emprise de bâtisse contre la façade arrière du volume principal.

Volume annexe. Moyennant le maintien d'une zone de cours et jardin de 8 mètres de profondeur, une seule construction annexe peut être admise. La construction annexe est implantée en fond de parcelle ou à 20 m minimum de la façade arrière de l'habitation pour les parcelles profondes. L'implantation est parallèle ou perpendiculaire à la construction principale ou aux limites de la parcelle. La superficie au sol est de maximum 15 m².

¹¹ Bâtiment qui héberge une fonction symbolique ou représentative (non commerciale).

U1.4. GABARITS

U1.4.1. Emprise des constructions

Règle générale. Dans le respect d'une emprise minimum de cours et jardins (Cf. U1.12. Zone de cours et jardins), l'emprise globale des constructions est de 20 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les règles suivantes précisent cette emprise :

- l'emprise du **volume principal** (et secondaire si celui-ci est engagé dans l'emprise du volume principal) est de 12 mètres maximum à compter de l'alignement, balcons et oriels non compris ;
- le solde constitue la profondeur du **volume secondaire** ;
- en présence de volumes voisins de profondeur variable, le volume principal ne peut dépasser de plus de 3 mètres le volume principal voisin le moins profond. Une profondeur du volume principal supérieure à 12 mètres est admise si les deux volumes voisins présentent de telles caractéristiques avec un maximum de 16 mètres.

Pour les activités économiques et commerciales les profondeurs maximales peuvent être doublées moyennant le maintien d'une zone de cours et jardins de 8 mètres de profondeur.

Parcelles peu profondes ou parcelles d'angles. En présence de parcelles peu profondes, inférieures à 28 mètres de profondeur, ainsi que pour les parcelles d'angles, les profondeurs de bâtisse prescrites ci-avant seront éventuellement réduites de manière à garantir le maintien d'une emprise de cours et jardins de 1/20^e de la superficie totale de la parcelle. Cette emprise peut être latérale.

Constructions isolées. L'emprise hors-sol d'un immeuble à vocation résidentielle et isolé¹² peut être portée à 15 mètres, sans adjonction de volume secondaire et pour autant que la zone de cours et jardins minimum prescrite (ci-après) soit maintenue. En cas d'emprise hors-sol portée à 15 mètres, le retrait du dernier niveau est admis (penthouse, appartement-terrace).

U1.4.2. Hauteurs des constructions

Volume principal. La carte des aires différenciées et gabarits maxima projetés définit le nombre de niveaux ou la fourchette de niveaux¹³ admissible du volume principal. Ce nombre est fonction du contexte ; il varie en fonction de la localisation du projet. La carte définit 5 catégories pour l'aire de centre-ville (figure 6).

Ces gabarits projetés sont, en fonction de la localisation du projet, de :

- 3 niveaux, soit R+1+CA (combles aménageables) à R+2 (toiture plate)
- 3 à 4 niveaux (R+1+CA à R+3)
- 3 à 5 niveaux (R+1+CA à R+4)

¹² Concerne les logements collectifs ou blocs d'appartements.

¹³ Ces valeurs comprennent le niveau du rez-de-chaussée et l'éventuel volume habitable en toiture (combles aménageables).

- 4 à 6 niveaux (R+2+CA à R+5)
- 5 à 7 niveaux (R+4 à R+6)

Volume principal. La hauteur de la façade du volume principal est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la corniche. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

Volume en toiture. Seul un niveau peut être rendu habitable en toiture (CA).

Volume secondaire. Un seul niveau est admis ; la hauteur est de 5 mètres maximum à partir du rez-de-chaussée, toiture comprise. En présence de constructions voisines de profondeur variable, si l'un des volumes secondaires voisins présente 2 niveaux, cette hauteur peut être augmentée de 3 mètres.

Volume annexe. Un volume annexe est autorisé aux conditions suivantes :

- la hauteur est de 3,50 m maximum, toiture comprise (hauteurs mesurées à partir du niveau du sol) ;
- la toiture est plate, à un ou deux versants.

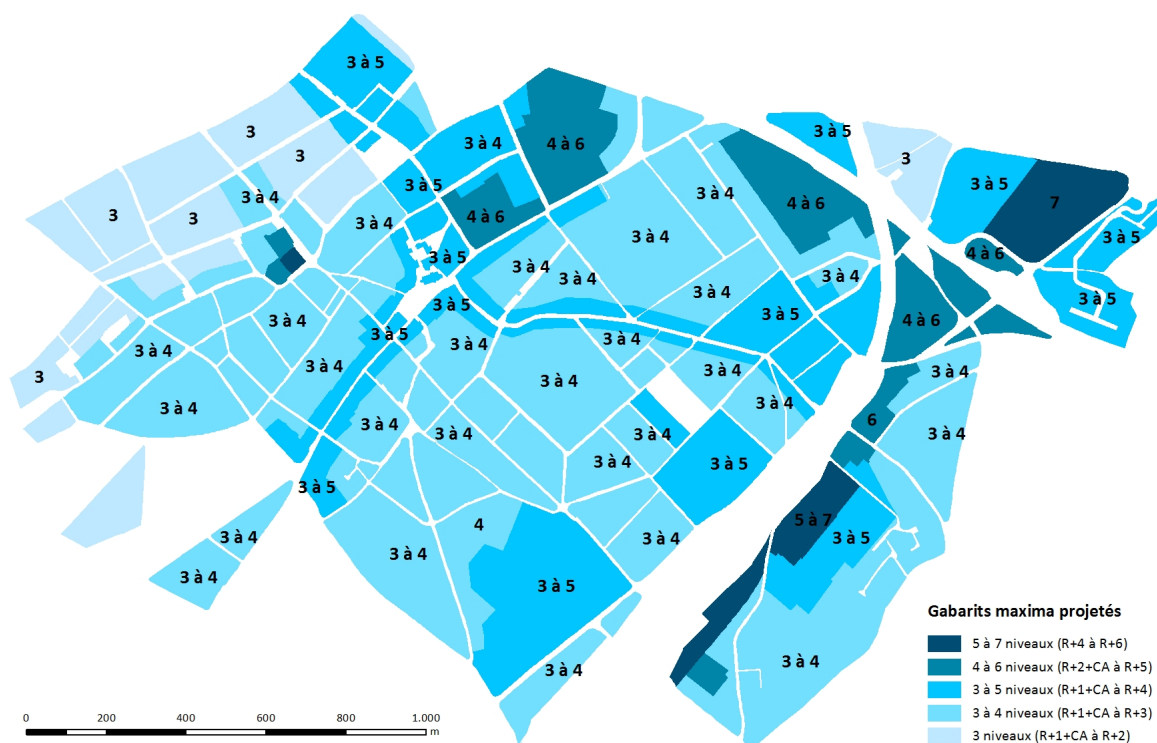


Figure 6: Gabarits projetés, ces gabarits concernent les volumes principaux

U1.5. TOITURES

U1.5.1. Formes de toiture

Règle générale. Les formes de toitures sont libres moyennant l'obligation de cohérence dans la conception pour former un même ensemble bâti ou pour continuer un mode d'urbanisation existant. Dans le respect des gabarits autorisés, les volumes comportent une toiture à versant(s), cintrée ou plate. Les pentes des versants sont comprises entre 15° et 50°, sauf s'il s'agit d'un brisis. A partir de 4 niveaux toutes les toitures sont plates.

Adaptation au contexte de référence. En fonction des particularités du programme et d'une volonté d'expression justifiée, les dômes et coupoles peuvent être admis, ainsi que des formes originales dérivées des formes précitées.

Les constructions d'angle et constructions à trois façades peuvent présenter une toiture à trois versants. Les toits à la Mansart sont autorisés dans la mesure où ce type de toiture existe dans l'environnement perceptible du projet. L'inclinaison du brisis ne dépasse pas 70°. Le brisis ne dépasse pas 3 m de hauteur à compter de la corniche.

Les toitures-terrasse, en façade arrière, sont pourvues de brises-vues.

Volume secondaire. Pour les constructions secondaires établies en extension du volume principal, la toiture est plate, excepté pour les verandas. Dans ce cas, l'aménagement en toitures terrasses ou toitures végétales est autorisé dans le respect de murs brises vues (Cf. 10. Abords des constructions).

Contexte particulier. Dans les secteurs déjà urbanisés, le type de toiture doit s'harmoniser avec les toitures du contexte bâti immédiat. La forme de la toiture, la pente et la longueur de versant(s) peuvent être imposées lorsqu'il est nécessaire de s'harmoniser avec la toiture de l'un des volumes existants auquel s'adosse le volume nouveau.

Matériaux de couverture. Les dimensions, la tonalité et la texture des matériaux de toiture d'une même construction s'harmonisent entre elles et avec celles des constructions voisines.

U1.5.2. Eléments de toiture

Saillies en toiture. Les toitures ne peuvent comporter de balcons, même escamotables ou combinés avec une fenêtre de toiture. Les cages d'ascenseurs et d'escaliers ne peuvent être perceptibles depuis le domaine public, ils doivent être intégrés dans le volume de toiture, s'inscrire dans un volume de transition ou en retrait.

Lucarnes et fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toitures sont admises ; l'ensemble formé ne peut excéder 1/3 du développement de la façade. La création de nouvelles lucarnes, verrières, et fenêtres de toiture est autorisée dans les toitures traditionnelles existantes.

Capteurs solaires. En toiture, les panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques sont placés en priorité sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils ne présentent aucun débordement par rapport au bâtiment. Lorsque ils sont visibles depuis l'espace public, ils répondent aux conditions suivantes :

- être placés parallèlement au plan de la toiture avec une saillie maximum de 0,30 m ;
- respecter un retrait d'au moins 0,60 m par rapport à la limite mitoyenne ;

- constituer une forme simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres.

Regroupement des conduits. Les souches et conduits de cheminée et de ventilation sont réduits en nombre et situés à proximité du faîtage ou sur le versant arrière de la toiture. Dans le cas de toitures plates, ils sont dissimulés par les acrotères, un système de cour anglaise ou de caisson sur le volume principal ou se situent sur la plateforme du volume secondaire.

U1.6. FAÇADES

U1.6.1. Matériaux

Matériaux de parement. Toutes les élévations des constructions principales, secondaires ou annexes d'un même bien, sont traitées avec une même gamme de matériaux et le même caractère architectural. Pour toutes les élévations la gamme de matériaux est déclinée sur l'ensemble ou par touches suivant l'orientation et la hiérarchie des façades concernées. Les dimensions, la tonalité et la texture des matériaux de façade d'une même construction s'harmonisent entre elles et avec celles des constructions voisines. Les enduits existant en façade sont maintenus et rénovés.

Mur mitoyen. Les murs mitoyens en attente sont en briques ordinaires ou recouverts d'ardoises artificielles, de panneaux de façade ou de bardage.

U1.6.2. Eléments de façades

Saillies sur le rez-de-chaussée. Certains éléments en saillie sur la façade peuvent empiéter sur le domaine public sans jamais entraver le cheminement des piétons (Cf. PG.1.7. Voies piétonnes et trottoirs). C'est le cas des seuils de porte, bornes chasse-roues, pilastres, cordons de maçonnerie, caissons de volets ..., leur débordement n'excède pas 0,12 mètre du plan principal de la façade.

Balcon, bow-window (oriel) et débordement. En façade avant, les balcons, bow-windows (ou oriels) et débordements d'une même construction ne peuvent dépasser 50 % de la façade et ils se situent à plus de 0,60 mètre des limites mitoyennes. En façade arrière, les balcons et bow-windows accessibles au public, sont pourvus d'une paroi translucide ou d'un mur brise vue.

Sur le domaine public, les balcons, bow-windows et débordements sont admis aux étages si leur saillie (débordement du plan principal de la façade) n'excède pas 0,70 mètre. La hauteur de ceux-ci se situent, en tous points, à au moins 2,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir et ce, pour autant qu'une largeur utile de trottoir de 1,50 mètre minimum soit respectée. Côté jardin, les balcons et bow-windows peuvent être situés hors emprise de construction.

Corniches. Les corniches sont traitées comme celles des constructions voisines. La saillie a un minimum de 25 cm et un maximum de 50 cm, sans empiéter sur les propriétés voisines.

U1.7. BAIE, OUVERTURES ET MENUISERIES

U1.7.1. Disposition et percement

Règle générale. La disposition et le percement des baies respectent les caractéristiques formelles, suivant les rythmes dominants existants dans la rue.

Restrictions. Aucune ouverture ne peut avoir une emprise sur le domaine public. Rien ne peut masquer une baie ou empêcher son ouverture. Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement sauf si une nouvelle composition architecturale est proposée.

Limitation des baies. Aucun immeuble ne peut comporter plus d'une baie d'accès de garage. La largeur maximale de cette baie est de 4,50 mètres.

Menuiseries et vitrerie. Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade suivant une même tonalité.

U1.7.2. Vitrines

Règle générale. L'individualisation de la vitrine s'exerce sans porter atteinte à la lisibilité des compositions architecturales. Le besoin de visibilité commerciale, s'opère à l'aide de moyens propres que sont les enseignes et l'aménagement intérieur des vitrines. L'accès aux étages, depuis l'espace public, est conservé ou créé (voir ci-après).

Fermeture des vitrines. Les dispositifs de fermeture ou de sécurité sont traités avec un maximum de transparence et ne peuvent nuire à l'ambiance du domaine public. Les vitrines commerciales situées au rez-de-chaussée sont pourvues de volets, perforés ou ajourés, ou d'une grille rétractile, laissant percevoir les vitrines.

Restrictions. Les volets opaques sont interdits.

U1.8. ACCESSOIRES DES CONSTRUCTIONS

U1.8.1. Eléments techniques

Les éléments techniques d'un immeuble sont intégrés dans le volume principal ou en toiture. Si cette solution ne peut être appliquée pour des raisons strictement techniques, ils doivent être installés préférentiellement en versant arrière de la toiture ou façade arrière. Sur les toitures plates, ils doivent être de préférence installés dans un volume, en position centrale afin de réduire leur impact visuel et sonore sur les parcelles voisines et depuis la voirie.

Toutes les gaines techniques sont masquées. Les climatiseurs sont intégrés dans le bâtiment. Les caissons de volets roulants ou de grilles de protection intégrés dans l'épaisseur des murs sont à privilégier. Les armoires techniques, sont de préférence intégrées au volume des constructions principales ou habillés en zone de recul avec des dispositifs appropriés : murets, treille végétale, haies persistantes, etc.

U1.8.2. Conduit de fumée

Restrictions. Aucun conduit de fumée de gaz brûlé ou d'évacuation de vapeur (hottes ou tout autre système de chauffe), ne peut déboucher dans ou devant une fenêtre. Leur aspect à l'extérieur du bâtiment ne peut ni être brillant, ni réfléchissant. Les orifices de ces dispositifs doivent :

- être munis d'un système de protection conforme ;
- être situés à plus de 60 cm des limites mitoyennes.

La sortie en toiture est à privilégier. Dans le cas contraire, les orifices doivent être situés à plus de 2,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou d'un endroit accessible au public, à l'exception des ventouses.

Les conduites d'évacuation des hottes industrielles et professionnelles, en ce compris celles des hottes du secteur HORECA, sont insérées dans les cheminées ou conduites d'air situées à l'intérieur du bâtiment ou en façade arrière. La sortie des hottes industrielles et professionnelles se fait uniquement en toiture, à l'exception des ventouses.

Les conduits de fumée de feu de bois ou pellets sont interdits en façade avant ou sur le domaine public.

U1.8.3. Auvents, marquises, stores

Les auvents, marquises, stores, et leurs barres de soutien seront fixés au moins à 2,30 mètres au-dessus du trottoir. Leur saillie ne pourra ni dépasser 2 mètres, ni se trouver à moins de 70 cm en retrait de la bordure du trottoir. Une frange ou une bande flottante de maximum 20 cm de hauteur peut être prévue sous la marquise.

Restrictions. Les bâches latérales sont interdites lorsqu'elles constituent des obstacles pour les piétons. Aucune marquise, aucun store ne peut masquer un objet placé dans l'intérêt public.

U1.8.4. Collecte des eaux pluviales

Citernes. Les points d'eau desservis par la citerne sont clairement identifiés comme étant alimentés en eau non potable.

Descentes d'eau. Les descentes d'eau sont situées en façade arrière ou insérées dans la façade avant et ne dépassent pas l'alignement, sauf en cas de recul privé.

U1.9. ACCES ET RELATION AVEC L'ESPACE PUBLIC

U1.9.1. Traitement des rez-de-chaussée

Règle générale. Quels que soient leurs usages, les rez-de-chaussée réclament un traitement spécifique pouvant les distinguer des étages supérieurs. Tout projet doit tenir compte des activités riveraines (la proximité d'établissements scolaires, d'équipements publics) et contribuer à adapter l'usage des rez-de-chaussée au statut de l'espace public en continuité des constructions riveraines.

La configuration et l'aménagement des rez-de-chaussée tiennent compte de l'activité riveraine exercée :

- la continuité des vitrines est favorisée afin de conforter l'animation et le caractère polarisant d'un lieu (autour d'une place ou le long d'une rue passante). L'aménagement ne peut empêcher l'accès aux étages ni fragmenter l'espace par des zones de stationnement ou par des locaux techniques ou de services. Les vitrines des commerces sont regroupées et traitées avec un maximum de transparence ;
- la préservation de l'intimité est favorisée pour les rez-de-chaussée affectés principalement aux logements sans se faire au détriment de l'éclairage naturel ;
- les rez-de-chaussée d'immeubles collectifs ne peuvent être occupés entièrement par du stationnement.

U1.9.2. Accès aux étages

Règle générale. L'aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble ne peut en aucun cas empêcher l'accès aux étages supérieurs, sauf si l'activité occupe tout le bâtiment. L'accès aux étages résidentiels est obligatoire et indépendant de l'accès au rez-de-chaussée si celui-ci est commercial ou professionnel.

Restrictions. Toute suppression d'un accès privatif indépendant donnant originellement accès aux étages est interdite. Le déplacement d'un tel accès privatif peut être autorisé pour autant que les conditions d'accessibilité soient préservées ou améliorées dans le respect des normes de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lors de la transformation d'une construction dont la largeur de la façade est supérieure à 5 mètres, la création d'un nouvel accès privatif est imposé, si celui-ci n'existe pas ou n'existe plus.

L'aménagement d'un sas commun peut être envisagé.

U1.9.3. Accès des véhicules

Accès de véhicules. Pour les parkings collectifs, tout projet vise à regrouper les accès (largeur de 4,50 mètres maximum) et offrir des vues intéressantes sur les cœurs d'îlot (valoriser les transparences).

Rampes d'accès. Pour les parkings collectifs, tout projet vise à intégrer les rampes et les éléments techniques dans la construction. Le traitement de la fermeture est réalisé avec soin, au droit du mur de façade avec un déclenchement automatique ou en retrait de maximum 6 mètres hors trottoirs (attente des véhicules hors trottoirs). La béance d'une rampe d'accès conduisant à un sous-sol est interdite.

La pente d'une rampe d'accès à des garages ou des parkings ne dépasse pas 5 % sur les 6 premiers mètres à partir de l'alignement, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur d'une construction. Les accès de garage existant de droit avant l'entrée en vigueur du présent règlement dans un niveau trop bas ou trop élevé, peuvent être maintenus lors de transformations justifiant une demande de permis.

U1.10. ABORDS DES CONSTRUCTIONS¹⁴

U1.10.1. Relief

Règle générale. Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la zone de recul et la zone de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

U1.10.2. Clôtures et mitoyenneté

En front bâti. Dans un contexte bâti en ordre fermé ou semi-ouvert, les clôtures de liaison entre éléments du front bâti contribuent à la définition de ce front. Les clôtures sont constituées de matériaux identiques ou harmonisés avec les volumes reliés ou d'un ensemble ouvragé.

En intérieur d'îlot. Les clôtures établies en intérieur d'îlot, entre cours et jardins contigus, peuvent être constituées, sur les 4 premiers mètres, de panneaux pleins ou de murs en maçonnerie pleine surmontés d'un couvre-mur, d'une hauteur maximum de 3 mètres. Les toiles, bâches et matériaux de récupération tels que palettes, tôles ondulées ... sont interdits.

Mur brise vue. En mitoyenneté, un mur brise vue peut être édifié en surhaussement du volume secondaire. Sa hauteur est de 2 mètres calculée à partir de la corniche ou de l'acrotère du volume secondaire, sur une profondeur qui est fonction de la profondeur de la terrasse depuis le nu du volume principal. Ce mur brise vue est réalisé en briques pleines, surmontées d'un couvre-mur ou constitué d'éléments translucides.

U1.11. (ZONE DE) REcul

Règle générale. Espace libre de transition entre l'espace public et le bâti, les zones de recul sont à concevoir comme élément unificateur du paysage. Il convient de ne pas y ériger de construction qui nuirait à son intégrité (excès de rampes d'accès au sous-sol, escaliers à grand développement ...). L'imperméabilisation des surfaces est limitée à 50 %.

Aménagement. La zone de recul est traitée en fonction de l'activité riveraine exercée. Il convient, selon le cas de figure rencontré, d'appliquer les raisonnements suivants :

- pour les programmes résidentiels, l'usage de plantations est à adapter en fonction de la profondeur de la zone de recul et doit permettre de renforcer l'intimité des logements. Elles ne sont pas aménagées en continuité avec l'espace public ;
- pour un équipement public, en fonction de la particularité du programme et d'une volonté d'expression justifiée, la zone de recul joue un rôle de révélateur ; elle peut permettre d'aménager un parvis piétonnier traité en continuité de l'espace public. Le solde des surfaces est alors végétalisé, facile d'entretien et constitue un socle unificateur.

¹⁴ Définition au Glossaire

La zone de recul est aménagée de plain-pied avec la voirie ou dans le respect de la déclivité du terrain naturel. Au besoin, les terrains sont, selon les cas, déblayés ou remblayés. Ces déblais et/ou remblais sont limités au maximum.

Plantations. La zone de recul est plantée en pleine terre. Les aménagements projetés intègrent l'emploi de végétaux adaptés quant à la pérennité et l'usage. Les essences sont à adapter en fonction de la profondeur de la zone de recul ; les arbres à haute tige sont réservés aux dégagements importants. Afin de favoriser la pérennité des plantations, les plantes couvre-sol, plus résistantes au piétinement, seront préférées à l'engazonnement.

Ensemble homogène. Lorsqu'un type d'aménagement des zones de recul est caractéristique, l'harmonie avec cette forme d'aménagement est imposée pour tout nouvel aménagement réalisé dans le même contexte.

Aire de stationnement. Si la profondeur de la zone de recul, la largeur de la voirie et l'aménagement de l'espace public le permettent, la zone de recul peut comprendre un espace de stationnement moyennant le respect des conditions suivantes :

- au moins un quart de la superficie est plantée en pleine terre ;
- l'espace de stationnement peut être complémentaire à un accès de garage ; il ne dépasse pas 3 mètres de large et ne comporte pas de toiture ;
- les allées destinées à l'accès des véhicules ainsi que les emplacements de stationnement sont recouverts de matériaux perméables de type pavés.

U1.12. (ZONE DE) COURS ET JARDINS

Règle générale. L'emprise de cours et jardins¹⁵ situés à l'arrière des constructions doit présenter une zone libre de minimum 8 mètres de profondeur. L'emprise de cours et jardins en patio doit présenter au minimum une superficie en pleine terre jardinée équivalente à 1/8^{ème} de la superficie de la parcelle.

Aménagements. La minéralisation des cours et jardins est limitée à une terrasse de maximum 4 mètres de profondeur. Les accès carrossables et aires permettant le stationnement d'un véhicule sont interdits à l'exception des parcelles traversantes.

En zone de cours et jardins, un seul volume annexe est autorisé (Cf. U1.3. Implantation). Quand aux abris de jardin, ils sont placés en fond de parcelle ou à 20 m minimum de la façade arrière de l'habitation, à une distance d'1 mètre au moins des limites ou en mitoyenneté si la présence d'un mur de hauteur suffisante permet de recevoir une façade de l'abri. Leur hauteur est de 3,5 mètres toiture comprise.

Parcelles peu profondes ou parcelles d'angles. En présence de parcelles peu profondes, inférieure à 26 mètres de profondeur ou de parcelles d'angles, l'emprise de cours et jardins peut être latérale ou aménagée sous forme de patio intérieur sur 1/20^e de la superficie de la parcelle.

¹⁵ Superficie généralement située entre la limite arrière de la parcelle et la limite arrière des constructions.

U1.13. STATIONNEMENT ET GARAGES¹⁶

Règle générale. Le stationnement se fait en voirie, de plain-pied avec la voirie, dans les garages intégrés aux constructions ou en souterrain dans l'emprise de construction. Des garages groupés peuvent être séparés du volume principal pour autant que les zones de cours et jardins possèdent les emprises requises (ci-avant) et moyennant tous les travaux de viabilisation nécessaires.

Toute nouvelle construction de 6 appartements ou plus implique la construction d'un garage groupé en sous-sol ou en intérieur d'îlot, dans le respect des prescriptions ci-après.

L'aménagement de car-port est soumis aux prescriptions du Code.

Parcelles traversantes. Sur les parcelles traversantes, des garages peuvent être construits en fond de parcelle, sur l'alignement, à front de voirie de desserte publique ou privée moyennant le respect d'une superficie de zone de cours et jardins requise. L'accès à ceux-ci se fait depuis la voirie de desserte attenante.

Garages groupés. Dans le cadre de projets d'habitat majoritaire, incluant l'assainissement du tissu urbain, des parcs de stationnement peuvent être réalisés en intérieur d'îlot (Cf. PG.2.3. Parc de stationnement). Dans les îlots de grande dimension, sans générer de nuisance au voisinage, la construction de garages collectifs est admise s'ils sont couverts de toitures vertes ; les aires de stationnement à l'air libre y sont arborées. Dans tous les cas, le maintien d'une zone de cours et jardins jardinée de minimum 12 mètres de profondeur est maintenue entre le garage et le fond de la parcelle ou entre le garage et les logements du rez. L'accès depuis l'espace public est unique et commun, de plain-pied et fermé d'une porte ajourée ou d'une grille de clôture sur l'alignement.

U1.14. TRANSFORMATIONS

Division d'un bien. Lors de travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant, il y a lieu de ne pas dénaturer la typologie propre à l'immeuble. La largeur minimale d'une construction, permettant la division d'un logement existant est de 5 mètres. Jusqu'à 7 mètres de largeur de façade, un seul logement est admis par niveau, hors comble. Si deux accès distincts sont créés la division par niveau est admise.

Isolation thermique par l'extérieur. Un débordement de maximum 0,15 mètre (finition ou habillage compris) sur le domaine public est autorisé pour l'isolation des façades, dans le respect du maintien d'un cheminement libre en trottoir. En toiture, un débordement de maximum 0,30 mètre (finition ou habillage compris) sur les gabarits prescrits, est autorisé.

¹⁶ Conformément au « règlement communal de taxe sur l'absence d'emplacement de stationnement », la création, sur fond privé, d'un emplacement de parking ou garage par logement est requise. Cette obligation peut être remplacé par une participation financière à l'aménagement d'un parking (ou garage groupé) sur le territoire communal.

U2. AIRE DE BATI URBAINDescriptif

Directement périphérique au centre-ville, l'aire de bâti urbain reprend les extensions anciennes du cœur de Mouscron, les anciens villages annexés à l'agglomération, ainsi que l'essentiel de l'entité de Dottignies.

Cette aire de bâti urbain est composée de fragments hétérogènes et les extensions sont à vocation mixte, d'habitat, de commerce et de service. La fonction résidentielle y est très marquée, le commerce est généralement de première nécessité. Les îlots ne sont pas systématiquement fermés bien que cette situation domine. Le bâti est caractérisé par une certaine dilution progressive vers la périphérie.

Sont présents :

- un tissu ancien homogène composé le plus souvent de maisons ouvrières et de maisons de commerce greffées le long des principales voies d'accès au cœur urbain, disposées sur alignement, en ordre continu ;
- sporadiquement, des constructions disposées en recul, en ordre ouvert ou semi-ouvert, individuelles ou de type collectif (petits immeubles).

L'organisation urbanistique est disparate, les îlots sont fermés, semi-ouvert ou ouverts. Le parcellaire est de taille variable, relativement étroit le long des axes anciens. Le bâti est peu élevé, constitué majoritairement de bâtiments R+1+T. Des cités de type "pavillonnaire" ou de type "logements jumelés" sont présentes comme les cités pour vieux conjoints (R+T).

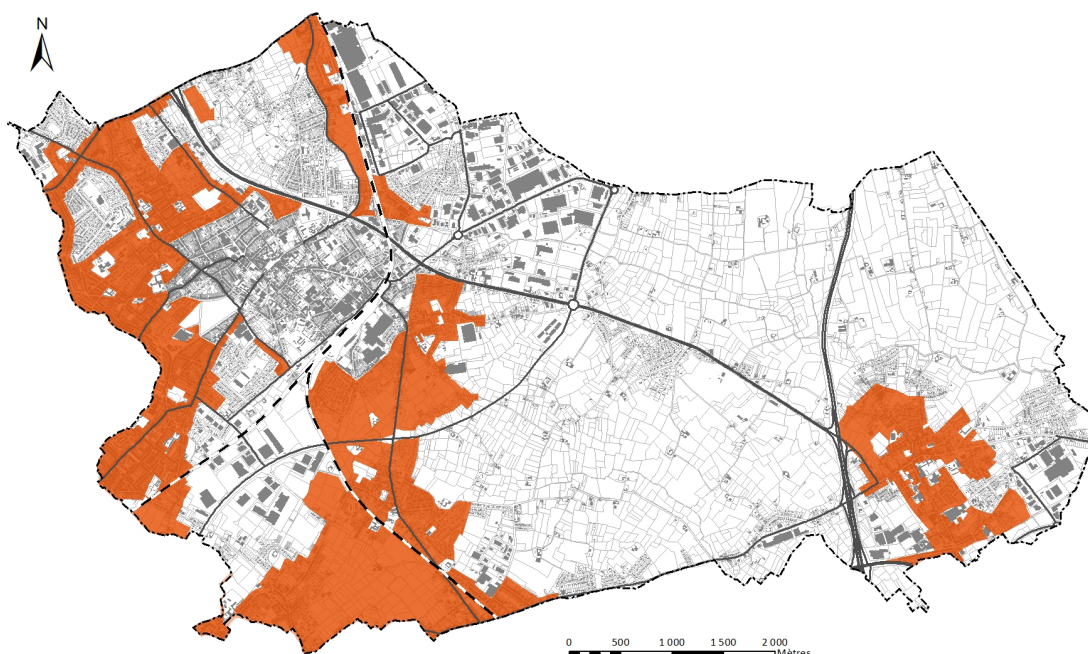


Figure 7 : Localisation de l'aire de bâti urbain (JNC AWP)

U2.1. (RE)COMPOSITION DE LA TRAME URBAINE

U2.1.1. Composition urbaine

Agencement des constructions. L'agencement des constructions¹⁷ doit contribuer à créer une composition urbaine claire et affirmée. Les espaces non construits doivent être cohérents et paysagés. Quel que soit le projet, l'espace du « vide » doit être considéré comme une composante majeure du plan masse, un prolongement de l'espace bâti, et non comme un espace purement résiduel.

U2.1.2. Articulation entre quartiers et maillage du territoire

Maillage du territoire. Tout projet d'aménagement contribue à organiser le maillage du territoire, il veille à décroquer les quartiers enclavés et prend en compte tous les modes de déplacements (notamment doux).

Découpage foncier. Le découpage foncier doit garantir la formation d'une continuité urbaine sans systématiser la structure à des terrains parfaitement identiques ou se juxtaposant au gré des mutations foncières successives.

U2.1.3. Adéquation typologique et diversité

Diversification de l'offre. Tout projet collectif contribue à offrir une diversification des types de logements pour répondre aux besoins spécifiques des ménages (types de ménages, tailles). Cette offre diversifiée se situe en son sein et/ou dans le quartier.

Les projets résidentiels peuvent, dès lors, offrir plusieurs types de logements¹⁸ dans un même immeuble ou programme résidentiel, par assemblage, types d'implantation et agencement de logements, par superposition des modes, en duplex ou par emboîtement.

Tout projet collectif contribue à offrir à la fois des espaces extérieurs privatifs (terrasse, jardin, balcon, loggia, atrium, etc.) et des espaces collectifs.

U2.2. RELATION AU CONTEXTE

U2.2.1. Relation aux constructions voisines

Principe de proportionnalité. Dans un contexte bâti donné, un principe de proportionnalité et d'équilibre entre gabarits différents est recherché pour assurer une bonne transition entre les gabarits et implantations. Dans l'aire de bâti urbain, les transitions entre les différences de niveau sont limitées par les prescriptions de gabarits des constructions (profondeur et hauteur), ci-après.

¹⁷ À l'échelle d'une opération d'ensemble, le parti d'aménagement, qu'il privilégie le regroupement ou l'étalement du bâti, la verticalité ou l'horizontalité, façonne des « vides » qui, selon le cas, prendront des valeurs différentes.

¹⁸ Appartement studio, de plain-pied, en duplex, de type maisonnette, y compris accessibles aux PMR.

Toute construction doit par sa volumétrie s'intégrer aux séquences de construction dans lesquelles elle prend place.

Valorisation des fronts de bâtisse réguliers et les alignements existants. Les alignements sont respectés, l'implantation d'une nouvelle construction renforce, par son volume principal, la cohérence du front de bâtisse définissant l'espace-rue.

La construction s'implante, par sa façade principale, sur l'alignement. Lorsqu'un recul sur l'alignement est défini, la façade principale s'implante selon ce même recul de manière à former un front de bâtisse régulier avec les bâtiments existants.

Contexte urbanisé et composition de façade. Dans les secteurs déjà urbanisés, tout projet de construction doit tirer parti du contexte pour composer une façade. Tout projet de construction doit tenir compte du caractère de la séquence¹⁹ dans laquelle il s'inscrit, de l'ordonnancement des façades limitrophes afin de trouver des continuités entre les constructions, en s'appuyant sur les lignes de force, tels que rythme des travées, hauteurs de corniches, faitages et soubassements.

Particularisme. En cas de programme constructif particulier (habitat collectif, équipement, bâtiment singulier²⁰), disposant d'une largeur de façade supérieure à la moyenne de la séquence, la partition peut différer en installant un nouvel équilibre volumique.

Raccords avec les constructions singulières voisines. A front de voiries publiques, lorsqu'un volume s'implante à côté d'un volume existant n'appartenant pas au même gabarit ou présentant un caractère singulier²¹, un soin particulier doit être apporté aux raccords.

Lors d'une différence de gabarit, un volume de raccord ou de liaison est mis en place entre le nouveau volume et l'existant. Ce volume de liaison se démarque, par un retrait ou un changement de matériaux.

U2.2.2. Valorisation de l'environnement proche

Règle générale. Tout projet doit tenir compte des éléments paysagers du site et préserver des ouvertures sur l'environnement proche ou plus lointain. L'agencement des constructions module des transparences sur les espaces internes de l'îlot (cours et jardins) et participe à la création d'un paysage à l'échelle de la rue et du quartier.

Tout projet doit privilégier des implantations du bâti et des hauteurs qui favorisent des perspectives et des vues sur les éléments qui composent le site. Tout projet doit prendre en compte la valorisation de perspectives visuelles vers les bâtiments publics ou emblématiques. Parallèlement, en évaluant l'implantation et l'orientation d'un bâtiment, on cherchera à bénéficier d'un ensoleillement maximal, déterminant dans la physionomie de la voirie ou du cœur d'îlot.

¹⁹ Succession ordonnée de façades à rue formant un tout.

²⁰ Bâtiment remarquable (inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique ou inscrit à la liste CCATM) ou abritant une fonction emblématique ou un équipement public

²¹ Bâtiment remarquable (inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique ou inscrit à la liste CCATM) ou abritant une fonction emblématique ou un équipement public

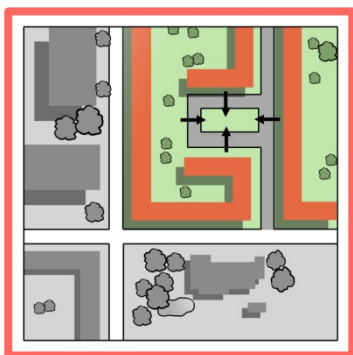


Figure 8 : Juxtaposition de quartiers introvertis, qui nient le contexte paysager et bâti

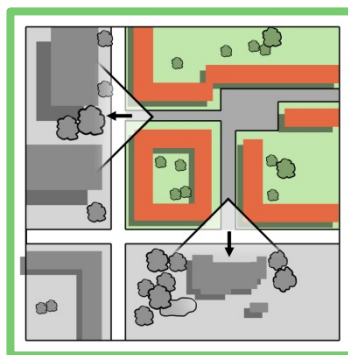


Figure 9 : Prise en compte des éléments remarquables du site (un bâtiment repère ou une perspective sur le végétal ...)

Hors contexte. En cas d'urbanisation de « réserves foncières », de reconversion, remembrement ou de projet d'envergure, le mode d'implantation se fait prioritairement au bénéfice d'une orientation et d'une efficacité énergétique optimales.

U2.2.3. Insertion dans le contexte

Règle générale. Tout projet de construction comporte une part de réflexion quant au mode d'insertion des volumes bâtis dans leur environnement. Le relevé des caractéristiques du site dans lequel le projet s'élabore constitue un préalable. Dans sa conception, tout projet doit concilier nécessités de son programme et dialogue avec son environnement dans le respect du paysage.

Toute construction (nouvelle ou transformée) doit tenir compte du contexte dans lequel elle s'inscrit, soit, de son environnement constitué de volumes construits ou d'espaces non construits, publics ou privés. Le recours à l'observation du *contexte de référence* est nécessaire afin de déterminer le type de construction admise.

U2.2.4. Parcellaire

Dans le cadre d'une découpe du parcellaire, on sera attentif à :

- proposer différentes largeurs de lots ;
- opter pour des limites latérales de parcelles qui ne sont pas systématiquement perpendiculaires à l'axe de la voirie ;
- ne pas générer uniquement des lots orthogonaux ;
- l'espacement entre les limites de propriété qui devra toujours permettre la mitoyenneté des deux côtés, c'est-à-dire un parcellaire variant de 7 à 12 mètres maximum.

U2.3. IMPLANTATION

Règle générale. L'implantation des volumes est réalisée en vue de construire ou reconstruire le tissu urbain en **ordre continu à semi-continu**. Les constructions principale, secondaire et annexe sont édifiées de manière attenante aux murs mitoyens d'attente. L'implantation de volumes isolés est réservée aux constructions à valeur emblématique²² et/ou pour mettre en perspective une construction par un espace de représentation.

La construction en double mitoyenneté est privilégiée. Cependant, si la construction voisine est implantée en retrait par rapport à une de ces limites mitoyennes latérales et que la fermeture du front de bâtisse n'est pas assurée, un dégagement latéral de 1,90 mètre est imposé, sauf en cas de pignon aveugle.

Contexte particulier. En présence de parcelles de largeur supérieure à 12 mètres et de programme constructif ne permettant pas la construction en double mitoyenneté, la construction est implantée sur une des limites mitoyennes avec un pignon d'attente, en maintenant un dégagement libre de 6 mètres minimum afin de recevoir des constructions ultérieures. L'emprise latérale ainsi créée peut être refermée par une haie ou un mur établi à l'alignement ou dans le plan de la façade.

Volume principal. Le plan principal de la façade avant du volume principal maintient un front de bâtisse cohérent avec les caractéristiques de l'îlot. La façade avant du volume principal est implantée :

- prioritairement sur l'alignement ;
- sur le front de bâtisse obligatoire ;
- en cas de fronts de bâtisse décalés, le volume principal établi l'accord entre les deux fronts de bâtisse existants. Dans ce cas, un redent sur maximum 50 % de la largeur de la parcelle est autorisé ;
- hors voiries régionales, dans les nouveaux quartiers et opérations d'envergure, quant l'alignement n'existe pas, un recul de 0 à 3 mètres peut être autorisé en fonction de la largeur de la voirie et de la hauteur des constructions (Cf. U2.11. Zone de recul).

Volumes secondaires. Les volumes secondaires sont implantés, soit :

- contre la façade arrière du volume principal ;
- contre une façade latérale du volume principal dans le prolongement du front de bâtisse ou en retrait de maximum 6 mètres ;
- contre les deux façades précitées, en construction d'angle.

Particularisme. En présence de front de bâtisse très décalé (supérieur à 6,00 mètres), une construction secondaire peut être érigée contre la façade avant de la construction principale, en mitoyenneté.

Volume annexe. Moyennant le maintien d'une zone de cours et jardins minimum (Cf. U2.12. Zone de cours et jardins) une seule construction annexe peut être admise. La construction annexe est implantée au plus près de la construction principale et de ses éventuelles constructions

²² Bâtiment qui héberge une fonction symbolique ou représentative. (Ex : Hôtel de ville, école ...)

secondaires ou en fond de parcelle, dans le respect de la zone urbanisable du plan de secteur. L'implantation est parallèle ou perpendiculaire à la construction principale ou aux limites de la parcelle. La superficie au sol est de maximum 15 m².

U2.4. GABARITS

Règle générale. Dans le respect du principe de recours à l'observation du *contexte de référence*²³, toute nouvelle construction s'inscrit dans un gabarit (volume capable) défini en fonction de ce *contexte de référence*.

U2.4.1. Emprise des constructions

Règle générale. Dans le respect d'une emprise minimale de cours et jardins (Cf. U2.12. Zone de cours et jardins) l'emprise globale des constructions est de 20 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les règles suivantes précisent cette emprise :

- l'emprise du **volume principal** (et secondaire si celui-ci est engagé dans l'emprise du volume principal), d'une profondeur de 12 mètres maximum à compter de l'alignement, balcons et oriels non compris ;
- le solde constitue la profondeur du **volume secondaire** ;
- en présence de volumes voisins de profondeur variable, le volume principal ne peut dépasser de plus de 3 mètres le volume principal voisin le moins profond, avec un maximum de 20 mètres.

Pour les activités économiques et commerciales, les profondeurs maximales (12+8) peuvent être doublées moyennant le maintien d'une zone de cours et jardins de 8 mètres de profondeur.

Les constructions en sous-sol peuvent s'étendre à une distance supérieure à 20 mètres mesurée à partir du front de bâtisse.

Parcelles peu profondes ou parcelles d'angles. En présence de parcelles inférieures à 28 mètres de profondeur, ainsi que pour les parcelles d'angles, les profondeurs de construction prescrites ci-avant seront éventuellement modifiées de manière à garantir le maintien d'une emprise de cours et jardins de 1/20^e de la superficie de la parcelle. Cette emprise peut être latérale. Dans ces cas de figure, l'emprise du volume secondaire est libre, sur un seul niveau, moyennant l'aménagement d'un patio intérieur de la valeur de la superficie de cours et jardins minimale prescrite.

Constructions isolées. L'emprise hors-sol de tout projet collectif et isolé²⁴ peut être portée à 15 mètres, sans adjonction de volume secondaire et pour autant que la zone de cours et jardins minimum prescrite (ci-après) soit maintenue. En cas d'emprise hors-sol portée à 15 mètres, le retrait du dernier niveau est admis (penthouse, appartement-terrasse).

²³ Définition au Glossaire.

²⁴ Concerne les logements collectifs ou bloc d'appartements.

U2.4.2. Hauteurs des constructions

Règle générale. La hauteur (de la façade avant) d'une construction est déterminée en fonction du *contexte de référence*²⁵. Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente, les différences de pentes entre les constructions contiguës sont nulles ou réduites au maximum.

Lorsque la hauteur de la façade avant d'une des deux constructions voisines est anormalement faible par rapport à la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur n'entre pas en considération²⁶. La hauteur de référence est alors déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la séquence²⁷ de la rue correspondante ou à défaut de l'îlot ou encore de l'îlot situé en face.

Volume principal. La hauteur de la façade du volume principal est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la corniche. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade.

La hauteur admise de la façade avant du volume principal implanté en mitoyenneté est déterminée par l'application cumulée des critères suivants :

- être déterminée en fonction des hauteurs respectives des constructions principales voisines ou, à défaut, des hauteurs des deux constructions principales les plus proches prises comme référence ;
- être comprise entre ces deux hauteurs prises comme référence, elle est plus petite ou égale à la hauteur de référence la plus élevée et égale ou plus grande de maximum 3 mètres à la hauteur de référence la plus basse.

Les bâtiments existants dont les hauteurs ne sont pas conformes aux prescriptions reprises ci-avant peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'extension dans le respect de leurs caractéristiques propres.

Les constructions d'angle peuvent présenter un niveau de plus que la hauteur de référence, avec un maximum de 3 mètres.

Contexte particulier. En l'absence de référence contextuelle, la hauteur minimum est de 3 niveaux soit R+1+CA (combles aménageables) ou R+2 niveaux (toiture plate) et au maximum de 5 niveaux.

Volume en toiture. Seul un niveau peut être rendu habitable en toiture (CA).

Volume secondaire. Un seul niveau est admis ; la hauteur est de 5 mètres maximum, à partir du rez-de-chaussée, toiture comprise. En présence de constructions voisines de profondeur variable, si l'un des volumes secondaires voisins présente 2 niveaux, cette hauteur peut être augmentée de 3 mètres.

Volume annexe. Un volume annexe est autorisé aux conditions suivantes :

²⁵ Définition au Glossaire

²⁶ Exemple de hauteur anormalement faible : maison ouvrière, batteries de garage, annexe, entrepôt ...

²⁷ Succession ordonnée de façades à rue formant un tout.

- la hauteur est de 3,50 m maximum, toiture comprise (hauteur mesurée à partir du niveau du sol) ;
- la toiture est plate, à un ou deux versants.

U2.5. TOITURES

Règle générale. Les formes de toitures sont libres moyennant l'obligation de cohérence dans la conception pour former un même ensemble bâti ou pour continuer un mode d'urbanisation existant. Dans le respect des gabarits autorisés, les volumes comportent une toiture à versant(s), cintrée ou plate. Les pentes des versants sont comprises entre 15° et 50°, sauf s'il s'agit d'un brisis.

Adaptation au contexte de référence. En fonction des particularités du programme et d'une volonté d'expression justifiée, les dômes et coupoles peuvent être admis, ainsi que des formes originales dérivées des formes précitées.

Les constructions d'angle et constructions à trois façades peuvent présenter une toiture à trois versants. Les toits à la Mansard sont autorisés dans la mesure où ce type de toiture existe dans l'environnement perceptible du projet. L'inclinaison du brisis ne dépasse pas 70°. Le brisis ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à compter de la corniche.

U2.5.1. Formes de toiture

Volume principal. Toute nouvelle toiture, toiture reconstruite, rénovée ou transformée couvrant un volume principal, doit rester inscrite dans le profil capable, déterminé en fonction des profils respectifs des constructions principales voisines. A partir de 4 niveaux toutes les toitures sont plates.

Le profil de la toiture de la construction principale répond aux conditions ci-dessous. Il est :

- déterminé en fonction des profils respectifs des constructions principales voisines ou, à défaut, des deux constructions principales les plus proches prises comme référence ;
- compris entre ces deux profils de toitures prises comme référence. Le profil est plus petit ou égal au profil de référence le plus élevé et ne peut dépasser de plus de 3,00 mètres le profil de référence le plus bas, les mesures sont prises perpendiculairement au versant arrière de la construction de référence.

Les toitures-terrasse, en façade arrière, sont pourvues de brises-vues.

Volumes secondaires. Pour les constructions secondaires établies en extension du volume principal ainsi que pour les volumes de liaison, la toiture est plate, excepté pour les verandas. Dans ce cas, l'aménagement en toitures terrasses ou toitures végétales est souhaité dans le respect de murs brises vues (Cf. U2.10. Abords des constructions). Tout autre type de toiture peut être autorisé afin de continuer un mode d'urbanisation existant.

U2.5.2. Eléments de toiture

Saillies en toiture. Les toitures ne peuvent comporter de balcons, même escamotables ou combinés avec une fenêtre de toiture. Les cages d'ascenseurs et d'escaliers ne peuvent être

perceptibles depuis le domaine public, ils doivent être intégrés dans le volume de toiture, s'inscrire dans un volume de transition ou en retrait.

Lucarnes et fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toitures sont admises ; l'ensemble formé ne peut excéder 1/3 du développement de la façade. La création de nouvelles lucarnes, verrières, et fenêtres de toiture est autorisée dans les toitures traditionnelles existantes.

Capteurs solaires. En toiture, les panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques sont placés en priorité sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils ne présentent aucun débordement par rapport au bâtiment. Lorsque ils sont visibles depuis l'espace public, ils répondent aux conditions suivantes :

- être placés parallèlement au plan de la toiture avec une saillie maximum de 0,30 m ;
- respecter un retrait d'au moins 0,60 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- constituer une forme simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres.

Regroupement des conduits. Les souches et conduits de cheminée et de ventilation sont réduits en nombre et situés à proximité du faîtage ou sur le versant arrière de la toiture. Les cheminées sont réalisées en matériaux identiques aux façades et les conduits en inox sont autorisés. Dans le cas de toitures plates, ils sont dissimulés par les acrotères, un système de cour anglaise ou de caisson sur le volume principal ou se situent sur la plateforme du volume secondaire.

U2.5.3. Conservation des toitures anciennes

Lors de la transformation d'une construction dont l'architecture ancienne ou traditionnelle est préservée, le volume des toitures est conservé intégralement. La création de nouvelles lucarnes, verrières, et fenêtres de toiture peut être autorisée.

U2.6. FAÇADES

U2.6.1. Matériaux

Matériaux de parement. Toutes les élévations des constructions principales, secondaires ou annexes d'un même bien, sont traitées avec une même gamme de matériaux et le même caractère architectural. Pour toutes les élévations la gamme de matériaux est déclinée sur l'ensemble ou par touches suivant l'orientation et la hiérarchie des façades concernées. Les dimensions, la tonalité et la texture des matériaux de façade d'une même construction s'harmonisent entre elles et avec celles des constructions voisines. Les enduits existant en façade sont maintenus et rénovés.

Mur mitoyen. Les murs mitoyens en attente sont en briques ordinaires recouverts d'ardoises artificielles, de panneaux de façade ou de bardage.

U2.6.2. Eléments de façades

Saillies sur le rez-de-chaussée. Certains éléments en saillie sur la façade peuvent empiéter sur le domaine public sans jamais entraver le cheminement des piétons (Cf. PG.1.7. Voies piétonnes et

trottoirs). C'est le cas des seuils de porte, bornes chasse-roues, pilastres, cordons de maçonnerie, caissons de volets ..., leur débordement n'excède pas 0,12 mètre du plan principal de la façade.

Balcon, bow-window (oriel) et débordement. En façade avant, les balcons, bow-windows (ou oriels) et débordements d'une même construction ne peuvent dépasser 50 % de la façade et ils se situent à plus de 0,60 mètre des limites mitoyennes. En façade arrière, les balcons et bow-windows accessibles au public, sont pourvus d'une paroi translucide ou d'un mur brise vue.

Sur le domaine public, les balcons, bow-windows et débordements sont admis aux étages si leur saillie (débordement du plan principal de la façade) n'excède pas 0,70 mètre. La hauteur de ceux-ci se situe, en tous points, à au moins 2,50 mètres au dessus du niveau du trottoir et ce, pour autant qu'une largeur utile de trottoir de 1,50 mètre minimum soit respectée. Côté jardin, les balcons et bow-windows peuvent être situés hors emprise de construction.

Corniches. Les corniches sont traitées comme celles des constructions voisines. La saillie a un minimum de 25 cm et un maximum de 50 cm, sans empiéter sur les propriétés voisines.

U2.7. BAIE, OUVERTURES ET MENUISERIES

U2.7.1. Disposition et percement

Règle générale. La disposition et le percement des baies respectent les caractéristiques formelles, suivant le rythme dominant existant dans la rue.

Restrictions. Aucune ouverture ne peut avoir une emprise sur le domaine public. Rien ne peut masquer une baie ou empêcher son ouverture. Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement sauf si une nouvelle composition architecturale est proposée.

Limitation des baies Aucun immeuble ne peut comporter plus d'une baie d'accès de garage.

Menuiseries et vitrerie. Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade suivant une même tonalité.

U2.7.2. Vitrines

Règle générale. L'individualisation de la vitrine s'exerce sans porter atteinte à la lisibilité des compositions architecturales. Le besoin de visibilité commerciale, s'opère à l'aide de moyens propres que sont les enseignes et l'aménagement intérieur des vitrines. L'accès aux étages, depuis l'espace public, est conservé ou créé (voir ci-après).

Fermeture des vitrines. Les dispositifs de fermeture ou de sécurité sont traités avec un maximum de transparence et ne peuvent nuire à l'ambiance du domaine public. Les vitrines commerciales situées au rez-de-chaussée sont pourvues de volets, perforés ou ajourés, ou d'une grille rétractile, laissant percevoir les vitrines.

Restrictions. Les volets opaques sont interdits.

U2.8. ACCESSOIRES DES CONSTRUCTIONS

U2.8.1. Eléments techniques

Les éléments techniques d'un immeuble sont intégrés dans le volume principal ou en toiture. Si cette solution ne peut être appliquée pour des raisons strictement techniques, ils doivent être installés préférentiellement en versant arrière de la toiture ou façade arrière. Sur les toitures plates, ils doivent être de préférence installés dans un volume, en position centrale de la surface de la toiture afin de réduire l'impact visuel, sur les parcelles voisines et depuis la rue.

Toutes les gaines techniques sont masquées. Les climatiseurs sont intégrés dans le bâtiment. Les caissons de volets roulants ou de grilles de protection intégrés dans l'épaisseur des murs sont à privilégier. Les armoires techniques, sont de préférence intégrées au volume des constructions principales ou habillées en zone de recul avec des dispositifs appropriés : murets, treille végétale, haies persistantes, etc.

U2.8.2. Conduit de fumée

Restrictions. Aucun conduit de fumée de gaz brûlé ou d'évacuation de vapeur (hottes ou tout autre système de chauffe), ne peut déboucher dans ou devant une fenêtre. Leur aspect à l'extérieur du bâtiment ne peut ni être brillant, ni réfléchissant. Les orifices de ces dispositifs doivent :

- être munis d'un système de protection conforme ;
- être situés à plus de 60 cm des limites mitoyennes.

La sortie en toiture est à privilégier. Dans le cas contraire, les orifices doivent être situés à plus de 2,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou d'un endroit accessible au public, à l'exception des ventouses.

Les conduites d'évacuation des hottes industrielles et professionnelles, en ce compris celles des hottes du secteur HORECA, sont insérées dans les cheminées ou conduites d'air situées à l'intérieur du bâtiment ou en façade arrière. La sortie des hottes industrielles et professionnelles se fait uniquement en toiture, à l'exception des ventouses.

Les conduits de fumée de feu de bois ou pellets sont interdits en façade avant ou sur le domaine public.

U2.8.3. Auvents, marquises, stores.

Les auvents, marquises, stores, et leurs barres de soutien seront fixés au moins à 2,30 mètres au-dessus du trottoir. Leur saillie ne pourra ni dépasser 2 mètres, ni se trouver à moins de 70 cm en retrait de la bordure du trottoir. Une frange ou une bande flottante de maximum 20 cm de hauteur peut être prévue sous la marquise.

Restrictions. Les bâches latérales sont interdites lorsqu'elles constituent des obstacles pour les piétons. Aucune marquise, aucun store ne peut masquer un objet placé dans l'intérêt public.

U2.8.4. Collecte des eaux pluviales

Citernes. Les points d'eau desservis par la citerne sont clairement identifiés comme étant alimentés en eau non potable.

Descentes d'eau. Les descentes d'eau sont situées en façade arrière ou insérées dans la façade avant et ne dépassent pas l'alignement, sauf en cas de recul privé.

U2.9. ACCES ET RELATION AVEC L'ESPACE PUBLIC

U2.9.1. Traitement des rez-de-chaussée

Règle générale. Quels que soient leurs usages, les rez-de-chaussée réclament un traitement spécifique pouvant les distinguer des étages supérieurs. Tout projet doit tenir compte des activités riveraines (la proximité d'établissements scolaires, d'équipements publics) et contribuer à adapter l'usage des rez-de-chaussée au statut de l'espace public en continuité des constructions riveraines.

La configuration et l'aménagement des rez-de-chaussée tiennent compte de l'activité riveraine exercée :

- la continuité des vitrines est favorisée afin de conforter l'animation et le caractère polarisant d'un lieu (autour d'une place ou le long d'une rue passante). L'aménagement ne peut empêcher l'accès aux étages ni fragmenter l'espace par des zones de stationnement ou par des locaux techniques ou de services. Les vitrines des commerces sont regroupées et traitées avec un maximum de transparence ;
- la préservation de l'intimité est favorisée pour les rez-de-chaussée affectés principalement aux logements sans se faire au détriment de l'éclairage naturel ;
- les rez-de-chaussée d'immeubles collectifs ne peuvent être entièrement occupés par du stationnement.

U2.9.2. Accès aux étages

Règle générale. L'aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble ne peut en aucun cas empêcher l'accès aux étages supérieurs, sauf si l'activité occupe tout le bâtiment. L'accès aux étages résidentiels est obligatoire et indépendant de l'accès au rez-de-chaussée si celui-ci est commercial ou professionnel.

Restrictions. Toute suppression d'un accès privatif indépendant donnant originellement accès aux étages est interdite. Le déplacement d'un tel accès privatif peut être autorisé pour autant que les conditions d'accessibilité soient préservées ou améliorées dans le respect des normes de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lors de la transformation d'une construction dont la largeur de la façade est supérieure à 5 mètres, la création d'un nouvel accès privatif est imposé, si celui-ci n'existe pas ou n'existe plus.

L'aménagement d'un sas commun peut être envisagé.

U2.9.3. Accès des véhicules

Accès de véhicules. Pour les parkings collectifs, tout projet vise à regrouper les accès (largeur de 4,50 mètres maximum) et offrir des vues intéressantes sur les cœurs d'îlot (valoriser les transparences).

Rampes d'accès. Tout projet vise à intégrer les rampes et les éléments techniques dans la construction. Le traitement de la fermeture est réalisé avec soin, au droit du mur de façade avec déclenchement automatique ou en retrait de maximum 6 mètres hors trottoirs (attente des véhicules hors trottoirs). La béance d'une rampe d'accès conduisant à un sous-sol est interdite.

La pente d'une rampe d'accès à des garages ou des parkings ne dépasse pas 5 % sur les 6 premiers mètres à partir de l'alignement, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur d'une construction. Les accès de garage existant de droit avant l'entrée en vigueur du présent règlement dans un niveau trop bas ou trop élevé, peuvent être maintenus lors de transformations justifiant une demande de permis.

U2.10. ABORDS DES CONSTRUCTIONS²⁸

U2.10.1. Relief

Règle générale. Le relief naturel du terrain est respecté et la création de talus est interdite. Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la zone de recul et la zone de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

U2.10.2. Clôtures et mitoyenneté

En front bâti. Dans un contexte bâti en ordre fermé ou semi-ouvert, les clôtures de liaison entre éléments du front bâti contribuent à la définition de ce front. Les clôtures sont constituées de matériaux identiques ou harmonisés avec les volumes reliés ou d'un ensemble ouvragé.

En intérieur d'îlot. Au sein des îlots bâtis en ordre ouvert, les haies vives sont privilégiées sans que certaines clôtures soient exclues, ceci en fonction du contexte.

En intérieur d'îlot. Les clôtures établies en intérieur d'îlot, entre cours et jardins contigus, peuvent être constituées, sur les 4 premiers mètres, de panneaux pleins ou de murs en maçonnerie pleine surmontés d'un couvre-mur, d'une hauteur maximum de 3 mètres. Les toiles, bâches et matériaux de récupération tels que palettes, tôles ondulées, ... sont interdits.

Mur brise vue. En mitoyenneté, un mur brise vue peut être édifié en surhaussement du volume secondaire. Sa hauteur maximum est de 2 mètres, calculée à partir de la corniche ou de l'acrotère du volume secondaire, sur une profondeur qui est fonction de la profondeur de la terrasse depuis

²⁸ Définition au Glossaire.

le nu du volume principal. Ce mur brise vue est réalisé en briques pleines surmontées d'un couvre-mur ou constitué d'éléments translucides.

U2.11. (ZONE DE) REcul

Règle générale. Espace libre de transition entre l'espace public et le bâti, les zones de recul sont à concevoir comme élément unificateur du paysage. Il convient de ne pas y ériger de construction qui nuirait à son intégrité (excès de rampes d'accès au sous-sol, escaliers à grand développement ...). L'imperméabilisation des surfaces est limitée à 50 %.

Aménagement. La zone de recul est traitée en fonction de l'activité riveraine exercée. Il convient, selon le cas de figure rencontré, d'appliquer les raisonnements suivants :

- pour les programmes résidentiels, l'usage de plantations est à adapter en fonction de la profondeur de la zone de recul et doit permettre de renforcer l'intimité des logements. Elles ne sont pas aménagées en continuité avec l'espace public ;
- pour un équipement public, en fonction de la particularité du programme et d'une volonté d'expression justifiée, la zone de recul peut permettre d'aménager un parvis piétonnier traité en continuité de l'espace public. Le solde des surfaces est alors végétalisé, facile d'entretien et constitue un socle unificateur ;
- dans un secteur économique, les surfaces sont végétalisées, faciles d'entretien et constituent un socle unificateur face à la disparité des bâtiments d'activités. Pour dégager les zones de recul, il convient d'aménager les zones de livraisons à l'arrière des constructions. Le stationnement y est limité et végétalisé.

La zone de recul est aménagée de plain-pied avec la voirie ou dans le respect de la déclivité du terrain naturel. Au besoin, les terrains sont, selon les cas, déblayés ou remblayés. Ces déblais et/ou remblais sont limités au maximum.

Plantations. La zone de recul est plantée en pleine terre. Les aménagements projetés intègrent l'emploi de végétaux adaptés quant à la pérennité et l'usage. La plantation est à adapter en fonction de la profondeur de la zone de recul ; les arbres à haute tige sont réservés aux dégagements importants. Afin de favoriser la pérennité des plantations, les plantes couvre-sol, plus résistantes au piétinement, seront préférées à l'engazonnement.

Ensemble homogène. Lorsqu'un type d'aménagement des zones de recul est caractéristique, l'harmonie avec cette forme d'aménagement peut être imposée pour tout nouvel aménagement réalisé dans le même contexte.

Aire de stationnement. Si la profondeur de la zone de recul, la largeur de la voirie et l'aménagement de l'espace public le permettent, la zone de recul peut comprendre un espace de stationnement moyennant le respect des conditions suivantes :

- au moins un quart de la superficie est plantée en pleine terre ;
- l'espace de stationnement peut être complémentaire à un accès de garage ; il ne dépasse pas 3 mètres de large et ne comporte pas de toiture ;
- les allées destinées à l'accès des véhicules ainsi que les emplacements de stationnement sont recouverts de matériaux perméables de type pavés.

U2.12. (ZONE DE) COURS ET JARDINS

Règle générale. L'emprise de cours et jardins²⁹ doit présenter au minimum une superficie en pleine terre équivalente à 1/8^{ème} de la superficie de la parcelle ou un minimum de 8 mètres de profondeur. Cette prescription induit la limite d'emprise de construction.

Aménagement. La minéralisation des cours et jardins est limitée à une terrasse de maximum 4 mètres de profondeur. Les accès carrossables et aires permettant le stationnement d'un véhicule sont interdits à l'exception des parcelles traversantes.

L'aménagement de la zone de cours et jardins vise au développement et à la préservation de l'espace vert et du maillage écologique. Les plantations y respectent les dispositions générales. Les surfaces végétales doivent être jardinées au moyen de pelouses, massifs, parterres ou potagers. Les arbres de toutes dimensions sont autorisés.

En zone de cours et jardins, un seul volume annexe est autorisé (Cf. U2.3. Implantation). Quant aux abris de jardin, ils sont placés en fond de parcelle ou à 20 m minimum de la façade arrière de l'habitation, à une distance d'1 mètre au moins des limites ou en mitoyenneté si la présence d'un mur de hauteur suffisante permet de recevoir une façade de l'abri. Leur hauteur est de 3,5 mètres toiture comprise.

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions minimales et leur restauration est autorisée. En cas de démolition de ces constructions annexes ou parties de constructions, la reconstruction peut être interdite.

Parcelles peu profondes ou parcelles d'angles. En présence de parcelles peu profondes, < 26 mètres de profondeur, ainsi que pour les parcelles d'angles, cette emprise peut être latérale ou arrière ou aménagée sous forme de patio intérieur, de la valeur de la superficie prescrite.

U2.13. STATIONNEMENT ET GARAGES

Règle générale. Le stationnement se fait en voirie, de plain-pied avec la voirie, dans les garages intégrés aux constructions principales, secondaires ou annexes. Ils peuvent être établis en souterrain dans l'emprise de construction. Les portes de garages implantées sur l'alignement seront du type non débordant. L'accès au garage peut s'ouvrir dans une façade latérale.

Toute nouvelle construction de 6 appartements ou plus implique la construction d'un garage groupé en sous-sol ou en intérieur d'îlot, dans le respect des prescriptions ci-après.

L'aménagement de car-port est soumis aux prescriptions du Code.

Garages groupés. Dans le cadre de projets d'habitat majoritaire, incluant l'assainissement du tissu urbain, des parcs de stationnement peuvent être réalisés en intérieur d'îlot (Cf. PG.2.3. Parc de stationnement). Dans les îlots de grande dimension, sans générer de nuisance au voisinage, la construction de garages collectifs est admise s'ils sont couverts de toitures vertes ; les aires de stationnement à l'air libre y sont arborées. Dans tous les cas, le maintien d'une zone de cours et jardins jardinée de minimum 12 mètres de profondeur est maintenue en périphérie du dispositif

²⁹ Superficie généralement située entre la limite arrière de la parcelle et la limite arrière des constructions.

de stationnement. L'accès depuis l'espace public est unique et commun, de plain-pied et fermé d'une porte ajourée ou d'une grille de clôture sur l'alignement.

U2.14. TRANSFORMATIONS

Division d'un bien. Lors de travaux de rénovation ou de transformation d'un bâtiment existant, il y a lieu de ne pas dénaturer la typologie propre à l'immeuble. La largeur minimale d'une construction, permettant la division d'un logement existant est de 5 mètres. Jusqu'à 7 mètres de largeur de façade, un seul logement est admis par niveau, hors comble. Si deux accès distincts sont créés la division par niveau est admise.

Isolation thermique par l'extérieur. Un débordement de maximum 0,15 mètre (finition ou habillage compris) sur le domaine public est autorisé pour l'isolation des façades, dans le respect du maintien d'un cheminement libre en trottoir. En toiture, un débordement de maximum 0,30 mètre (finition ou habillage compris) sur les gabarits prescrits, est autorisé.

U2/AE. AIRE DE BATI URBAIN A CARACTERE ECONOMIQUE

L'aire de bâti urbain à caractère économique (U2/AE) reprend une zone d'habitat au plan de secteur dont l'aménagement actuel correspond à une zone d'accueil d'activités économiques. La poursuite de cette affectation de fait répond à la volonté communale de développer l'activité économique le long de la rue du Plavitout, orientation confirmée dans les outils stratégiques existants ultérieurs au plan de secteur et notamment les options du SSC. Cette zone est par ailleurs couverte par un périmètre de reconnaissance économique.

De ce fait, pour cette aire, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti d'activité économique (AE).



Figure 10 : Localisation de l'aire de bâti urbain à caractère économique (JNC AWP)

U3. AIRE DE BATI PERIURBAINDescriptif

L'aire de bâti périurbain reprend les extensions récentes de l'agglomération. Cette aire de bâti en ordre ouvert est caractérisée par une faible densité. Le modèle dominant, le plus dommageable pour l'environnement, est l'habitation de type pavillonnaire isolée, implantée au milieu de la parcelle, entourée d'un jardin.

Le logement unifamilial domine nettement. Disposée de façon discontinue le long des voiries, les volumétries sont variées. Le parcellaire est souvent régulier. Le bâti, sans caractère particulier, est parfois homogène par zone et peu élevé. La zone de cours et jardins est généreuse. Localement certaines habitations peuvent être jumelées deux par deux.

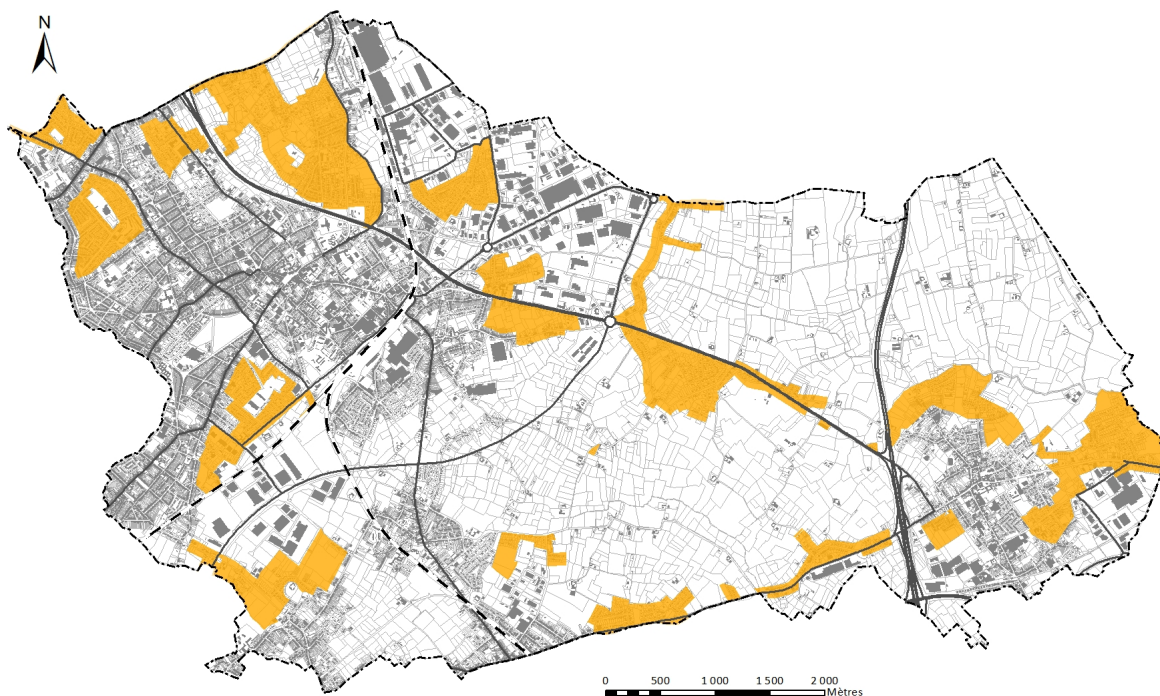


Figure 11 : Localisation de l'aire de bâti périurbain (JNC AWP)

U3.1. VALORISATION DES LIGNES DE FORCES DU PAYSAGE

Règle générale. Le préalable à tout projet d'implantation doit être l'observation des caractéristiques et composantes³⁰ du site dans lequel il s'élabore.

Dans sa conception, tout projet concilie les nécessités de son programme et un rapport franc avec son environnement. Tout projet contribue à souligner les lignes de forces du paysage³¹. Le choix du type d'implantations et de typologies bâties favorise ce dialogue avec l'environnement.

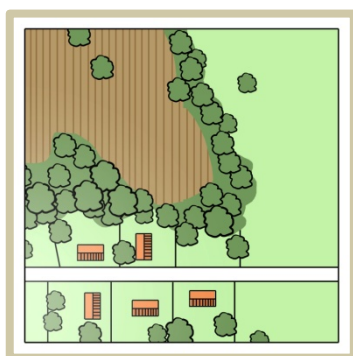


Figure 12: Paysage initial caractérisé par des franges verdurées

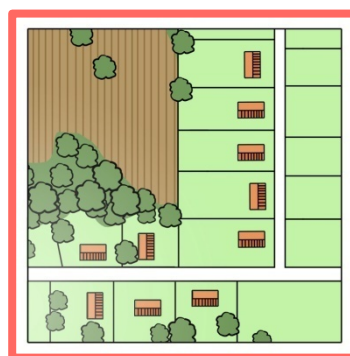


Figure 13: Paysage amputé et privatisé de fait. Négation des lignes de force du paysage initial



Figure 14: Souligner les lignes de forces du paysage pour le donner à voir

Structurer les franges urbaines. En bordure des limites urbanisées, entre deux affectations de natures différentes ou entre fonctions différenciées, l'aménagement valorise les sites respectifs et tient compte des fonctions en présence. Une zone tampon est aménagée en fonction des aménagements rencontrés, sa superficie, sa largeur et sa nature sont appropriées au contexte.

La zone tampon doit contribuer à mettre en valeur les éléments spécifiques présents, que ce soit un massif arboré, un ruisseau ou l'étendue des terres agricoles et contribuer à créer un espace paysager. Toute construction et dépôt y sont interdits. Seul l'aménagement d'un espace paysager unitaire, accessible et ouvert au public est autorisé. L'aménagement peut intégrer des cheminements (piétons, cyclistes) et éventuellement des dispositifs de traitement des eaux.

³⁰ Celles-ci relèvent de l'observation des lignes de forces, points repères, composantes plastiques, effet de fenêtre et autres contrastes présents ou non sur le site donné.

³¹ Il s'agit de mettre en évidence les structures respectives, que ce soit un massif arboré, un ruisseau ou une zone humide, l'étendue des terres agricoles ou une topographie particulière ...



Figure 15 : Création d'une zone tampon paysagée entre deux aires ou affectations de natures différentes

Figure 16 : Zone tampon arborée et paysagée

U3.1.1. (Re)Composition de la trame urbaine

Règle générale. L'agencement des constructions³² doit contribuer à créer une composition claire et affirmée. Les espaces non construits doivent être cohérents et paysagés. Quel que soit le projet, l'espace du « vide » doit être considéré comme une composante majeure du plan masse, un prolongement de l'espace bâti, et non comme un espace purement résiduel.

Découpage foncier. Le découpage foncier doit garantir la formation d'une continuité sans systématiser la structure foncière à des terrains parfaitement identiques ou se juxtaposant au gré des mutations foncières successives.

Maillage du territoire. Tout projet d'aménagement contribue à organiser le maillage du territoire, il veille à décroquer les quartiers enclavés et prend en compte tous les modes de déplacements (notamment lents).

U3.1.2. Valorisation l'environnement proche

Règle générale. Tout projet doit tenir compte des éléments paysagers du site et préserver des ouvertures sur l'environnement proche ou plus lointain. L'agencement des constructions module des transparences sur les espaces internes de l'îlot (cours et jardins) et participe à la création d'un paysage à l'échelle de la rue et du quartier.

Tout projet doit privilégier des implantations du bâti et des hauteurs qui favorisent des perspectives et des vues sur les éléments qui composent le site. Tout projet doit prendre en compte la valorisation de perspectives visuelles vers le paysage. Parallèlement, en évaluant l'implantation et l'orientation d'un bâtiment, on cherchera à bénéficier d'un ensoleillement maximal déterminant dans la physionomie de la rue.

Hors contexte. En cas d'urbanisation de « réserves foncières », de reconversion, remembrement ou de projet d'envergure, le mode d'implantation se fait prioritairement au bénéfice d'une orientation et d'une efficacité énergétique optimales.

³² À l'échelle d'une opération d'ensemble, le parti d'aménagement, qu'il privilégie le regroupement ou l'étalement du bâti, la verticalité ou l'horizontalité, façonne des « vides » qui, selon le cas, prendront des valeurs différentes.

U3.2. RELATION AU CONTEXTE

U3.2.1. Relation aux constructions voisines

Principe de proportionnalité des gabarits. Dans un contexte bâti donné, un principe de proportionnalité et d'équilibre entre gabarits différents est recherché. Dans chaque aire et hors carte des gabarits, les prescriptions organisent les transitions entre les différences de niveaux. La construction doit, par sa volumétrie, s'intégrer aux séquences de constructions dans lesquelles elle prend place.

Valorisation des fronts de bâtisse réguliers et des alignements existants. Les alignements sont respectés, l'implantation d'une nouvelle construction renforce, par son volume principal, la cohérence du front de bâtisse définissant l'espace-rue.

La construction s'implante, par sa façade principale, sur l'alignement. Lorsqu'un recul sur l'alignement est défini, la façade principale s'implante selon ce même recul de manière à former un front de bâtisse régulier avec les bâtiments existants.

Contexte urbanisé et composition de façade. Dans les secteurs déjà urbanisés, tout projet de construction doit tirer parti du contexte pour composer une façade. Tout projet de construction doit tenir compte du caractère de la séquence³³ dans laquelle il s'inscrit, de l'ordonnancement des façades limitrophes afin de trouver des continuités entre les constructions, en s'appuyant sur les lignes de force, tels que rythme des travées, hauteurs de corniches, faitages et soubassements.

Particularisme. En cas de programme constructif particulier (habitat collectif, équipement, bâtiment singulier³⁴), disposant d'une largeur de façade supérieure à la moyenne de la séquence, la partition peut différer en installant un nouvel équilibre volumique.

U3.2.2. Insertion dans le contexte

Règle générale. Tout projet de construction comporte une part de réflexion quant au mode d'insertion des volumes bâtis dans leur environnement. Le relevé des caractéristiques du site dans lequel le projet s'élabore constitue un préalable. Dans sa conception, tout projet doit concilier nécessités de son programme et dialogue avec son environnement dans le respect du paysage.

Toute construction (nouvelle ou transformée) doit tenir compte du contexte dans lequel elle s'inscrit, soit de son environnement constitué de volumes construits ou d'espaces non construits, publics ou privés. Le recours à l'observation du *contexte de référence* est nécessaire afin de déterminer le type de construction souhaitée sur un terrain donné, notamment dans la détermination de :

- l'ancrage du projet dans une composition urbaine ;
- la hauteur de la construction ;
- la forme de sa toiture ;

³³ Succession ordonnée de façades à rue formant un tout.

³⁴ Bâtiment remarquable (inscrit à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique ou inscrit à la liste CCATM) ou abritant une fonction emblématique ou un équipement public

- l'implantation par rapport à un front de bâtisse de fait ;
- l'aménagement d'une zone de recul ou d'emprise d'avant-cour ;
- le choix des matériaux utilisés ...

U3.2.3. Parcellaire

Dans le cadre d'une découpe du parcellaire, soit par division notariale soit dans le cas de permis d'urbanisation, on sera attentif à :

- espacer les parcelles de manière irrégulière (différentes largeurs de lots) ;
- opter pour des limites latérales de parcelles qui ne sont pas systématiquement perpendiculaires à l'axe de la voirie ;
- l'espacement entre les limites de propriété qui devra toujours permettre la mitoyenneté des deux côtés, c'est-à-dire un parcellaire variant de 7 à 12 mètres maximum.

Les nouveaux lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales ont une largeur à rue d'au moins 15 mètres et de 30 mètres maximum.

U3.3. IMPLANTATION

Règle générale. L'implantation des volumes est réalisée en vue de construire ou reconstruire le tissu urbain dans un **ordre semi-continu à ouvert**. Les constructions principale, secondaire et annexe sont édifiées de manière attenante aux murs mitoyens d'attente ; s'il échet autrement, la construction peut être établie en ordre ouvert ou semi-ouvert.

La construction en double mitoyenneté est autorisée. Cependant, si la construction voisine est implantée en retrait par rapport à une de ces limites mitoyennes latérales et que la fermeture du front de bâtisse n'est pas assurée, un dégagement latéral de 1,90 mètre minimum peut être imposé par l'autorité communale.

La surface d'occupation au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface de la parcelle.

La dissémination des constructions est interdite. Ces dernières doivent se regrouper à proximité d'un élément existant.

Volume principal. Le plan principal de la façade avant du volume principal maintient un front de bâtisse cohérent avec les caractéristiques de l'îlot. La façade avant du volume principal est implantée :

- prioritairement sur l'alignement ;
- sur le front de bâtisse obligatoire ;
- en cas de fronts de bâtisse décalés, le volume principal établi l'accord entre les deux fronts de bâtisse existants. Dans ce cas, un redent sur maximum 50 % de la largeur de la parcelle est autorisé ;
- hors voiries régionales, dans les nouveaux quartiers et opérations d'envergure, quant l'alignement n'existe pas, un recul de 0 à 6 mètres peut être autorisé en fonction de la largeur de la voirie et de la hauteur des constructions (Cf. U3.11. Zone de recul).

Volume secondaire. Les volumes secondaires sont implantés dans l'emprise des constructions soit :

- contre la façade arrière du volume principal ;

- contre une façade latérale du volume principal ;
- contre les deux façades précitées, en construction d'angle.

Volume annexe. Une seule construction annexe peut être admise. La construction annexe est implantée au plus près de la construction principale et de ses éventuelles constructions secondaires ou en fond de parcelle, dans le respect de la zone urbanisable du plan de secteur. L'implantation est parallèle ou perpendiculaire à la construction principale ou aux limites de la parcelle. La superficie au sol est de maximum 30 m².

U3.4. GABARITS

U3.4.1. Emprise des constructions

Règle générale. L'emprise des constructions est de 20 mètres maximum à partir du recul qui est de 6 mètres maximum. L'ensemble des volumes (principal et secondaire) est implanté librement dans cette emprise.

U3.4.2. Hauteurs des constructions

Règle générale. Le gabarit maximum des constructions correspond à 3 niveaux soit R+1+CA (combles aménageables) ou R+2 niveaux.

Volume principal. La hauteur de la façade du volume principal est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la corniche. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade. La hauteur de la corniche arrière peut être inférieure ou supérieure de 1 m au maximum par rapport à celle avant, sauf dans le cas du raccordement au niveau d'un bâtiment mitoyen existant.

Contexte particulier. Dans l'intérêt de l'esthétique urbaine, la hauteur des constructions est définie en fonction du contexte de référence.

Volumes secondaires. Le cas échéant, la hauteur du volume secondaire est équilibrée par rapport à celle du volume principal auquel il s'adosse et par rapport à celles des volumes secondaires existants sur les parcelles voisines. Un seul niveau y est admis, la hauteur est de 5 mètres maximum, toiture comprise. Si le volume secondaire voisin présente 2 niveaux, cette hauteur peut être augmentée de 3 mètres.

Volume annexe. Le volume annexe est autorisé aux conditions suivantes :

- la hauteur est de 3,50 mètres maximum, toiture comprise (hauteur mesurée à partir du niveau du sol) ;
- la toiture est plate, à un ou deux versants.

U3.5. TOITURES

Règle générale. Les formes de toitures des volumes principaux sont libres moyennant l'obligation de cohérence dans la conception pour former un même ensemble bâti ou pour continuer un mode d'urbanisation existant. Dans le respect des gabarits autorisés, les volumes comportent une toiture à versant(s), cintrée ou plate. Les pentes des versants sont comprises entre 15° et 50°, sauf s'il s'agit d'un brisis.

Adaptation au contexte de référence. En fonction des particularités du programme et d'une volonté d'expression justifiée, les dômes et coupoles peuvent être admis, ainsi que des formes originales dérivées des formes précitées.

Les constructions d'angle et constructions à trois façades peuvent présenter une toiture à trois versants. Les toits à la Mansard sont autorisés dans la mesure où ce type de toiture existe dans l'environnement perceptible du projet. L'inclinaison du brisis ne dépasse pas 70°. Le brisis ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à compter de la corniche.

U3.5.1. Formes de toiture

Volume principal. Toute nouvelle toiture, toiture reconstruite, rénovée ou transformée couvrant un volume principal, doit rester inscrite dans le profil capable, déterminé en fonction des profils respectifs des constructions principales voisines.

Le profil de la toiture de la construction principale répond aux conditions ci-dessous. Il est :

- déterminé en fonction des profils respectifs des constructions principales voisines ou, à défaut, des deux constructions principales les plus proches prises comme référence ;
- compris entre ces deux profils de toitures prises comme référence. Le profil est plus petit ou égal au profil de référence le plus élevé et ne peut dépasser de plus de 3 mètres le profil de référence le plus bas, les mesures sont prises perpendiculairement au versant arrière de la construction de référence.

Volumes secondaires. Pour les constructions secondaires établies en extension du volume principal ainsi que pour les volumes de liaison, la toiture est plate excepté pour les verandas. Dans ce cas, l'aménagement en toitures terrasses ou toitures végétales est souhaité dans le respect de murs brises vues (Cf. U3.10. Abords des constructions). Tout autre type de toiture peut être autorisé afin de continuer un mode d'urbanisation existant.

U3.5.2. Eléments de toiture

Saillies en toiture. Les toitures ne peuvent comporter de balcons, même escamotables ou combinés avec une fenêtre de toiture. Les cages d'ascenseurs et d'escaliers ne peuvent être perceptibles depuis le domaine public, ils doivent être intégrés dans le volume de toiture, s'inscrire dans un volume de transition ou en retrait.

Lucarnes et fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toitures sont admises ; l'ensemble formé ne peut excéder 1/3 du développement de la façade. La création de nouvelles lucarnes, verrières, et fenêtres de toiture est autorisée dans les toitures traditionnelles existantes.

Capteurs solaires. En toiture, les panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques sont placés en priorité sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils ne présentent aucun débordement

par rapport au bâtiment. Lorsque ils sont visibles depuis l'espace public, ils répondent aux conditions suivantes :

- être placés parallèlement au plan de la toiture avec une saillie maximum de 0,30 m ;
- respecter un retrait d'au moins 0,60 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- constituer une forme simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres.

Regroupement des conduits. Les souches et conduits de cheminée et de ventilation sont réduits en nombre et situés à proximité du faîtage ou sur le versant arrière de la toiture. Les cheminées sont réalisées en matériaux identiques aux façades et les conduits en inox sont autorisés. Dans le cas de toitures plates, ils sont dissimulés par les acrotères, un système de cour anglaise ou de caisson.

U3.5.3. Conservation des toitures anciennes

Lors de la transformation d'une construction dont l'architecture ancienne ou traditionnelle est préservée, le volume des toitures est conservé intégralement. La création de nouvelles lucarnes, verrières, et fenêtres de toiture peut être autorisée.

U3.6. FAÇADES

U3.6.1. Matériaux

Matériaux de parement. Toutes les élévations des constructions principales, secondaires ou annexes d'un même bien, sont traitées avec les mêmes matériaux et le même caractère architectural. Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels. Les enduits existants en façades sont maintenus et rénovés.

Mur mitoyen. Les murs mitoyens en attente sont en briques ordinaires recouverts d'ardoises artificielles, de panneaux de façade ou de bardage.

U3.6.2. Eléments de façades

Saillies sur le rez-de-chaussée. Certains éléments en saillie sur la façade peuvent empiéter sur le domaine public sans jamais entraver le cheminement des piétons. C'est le cas des seuils de porte, bornes chasse-roues, pilastres, cordons de maçonnerie, caissons de volets ..., leur débordement n'excède pas 0,12 mètre du plan principal de la façade.

Balcon, bow-window (oriel) et débordement. En façade avant, les balcons, bow-windows (ou oriels) et débordements d'une même construction ne peuvent dépasser 30 % de la façade et ils se situent à plus de 0,60 mètre des limites mitoyennes.

Sur le domaine public, les balcons, terrasses et bow-windows et débordements sont admis aux étages si leur saillie (débordement du plan principal de la façade) n'excède pas 0,70 mètre. La hauteur de ceux-ci se situent, en tous points, à au moins 2,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir et ce, pour autant qu'une largeur utile de trottoir de 1,50 mètre minimum soit respectée. Côté jardin, les balcons, terrasses et bow-windows peuvent être situés hors emprise de construction.

Corniches. Les corniches sont traitées comme celles des constructions voisines. La saillie a un minimum de 25 cm et un maximum de 50 cm, sans empiéter sur les propriétés voisines.

U3.7. BAIE, OUVERTURES ET MENUISERIES

U3.7.1. Disposition et percement

Règle générale. La disposition et le percement des baies respectent les caractéristiques formelles, suivant le rythme dominant existant dans la rue auquel il importe de se conformer pour garder un caractère d'ensemble. Les différentes baies présentent une unité de composition et de forme, de matériaux et de tonalité.

Restrictions. Aucune ouverture ne peut avoir une emprise sur le domaine public. Rien ne peut masquer une baie ou empêcher son ouverture. Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement sauf si une nouvelle composition architecturale est proposée.

Limitation des baies Aucun immeuble ne peut comporter plus d'une baie d'accès de garage. La largeur maximale de cette baie est de 4,50 mètres.

Menuiseries et vitrerie. Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade suivant une même tonalité.

U3.8. ACCESSOIRES DES CONSTRUCTIONS

U3.8.1. Eléments techniques

Les éléments techniques d'un immeuble sont intégrés dans le volume principal ou en toiture. Si cette solution ne peut être appliquée pour des raisons strictement techniques, ils doivent être installés préférentiellement en versant arrière de la toiture ou façade arrière. Sur les toitures plates, ils doivent être de préférence installés dans un volume, en position centrale de la surface de la toiture afin de réduire l'impact visuel, sur les parcelles voisines et depuis la rue.

Toutes les gaines techniques sont masquées. Les climatiseurs sont intégrés dans le bâtiment. Les caissons de volets roulants ou de grilles de protection intégrés dans l'épaisseur des murs sont à privilégier. Les armoires techniques, sont de préférence intégrées au volume des constructions principales ou habillées en zone de recul avec des dispositifs appropriés : murets, treille végétale, haies persistantes, etc.

U3.8.2. Conduit de fumée

Restrictions. Aucun conduit de fumée de gaz brûlé ou d'évacuation de vapeur (hottes ou tout autre système de chauffe), ne peut déboucher dans ou devant une fenêtre. Leur aspect à l'extérieur du bâtiment ne peut ni être brillant, ni réfléchissant. Les orifices de ces dispositifs doivent :

- être munis d'un système de protection conforme ;
- être situés à plus de 60 cm des limites mitoyennes ;

La sortie en toiture est à privilégier. Dans le cas contraire, les orifices doivent être situés à plus de 2,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir ou d'un endroit accessible au public, à l'exception des ventouses.

Les conduites d'évacuation des hottes industrielles et professionnelles, en ce compris celles des hottes du secteur HORECA, sont insérées dans les cheminées ou conduites d'air situées à l'intérieur du bâtiment ou en façade arrière. La sortie des hottes industrielles et professionnelles se fait uniquement en toiture, à l'exception des ventouses.

Les conduits de fumée de feu de bois ou pellets sont interdits en façade avant ou sur le domaine public.

U3.8.3. Auvents, marquises, stores

Les auvents, marquises, stores, et leurs barres de soutien seront fixés au moins à 2,30 mètres au-dessus du trottoir. Leur saillie ne pourra ni dépasser 2 mètres, ni se trouver à moins de 70 cm en retrait de la bordure du trottoir. Une frange ou une bande flottante de maximum 20 cm de hauteur peut être prévue sous la marquise.

Restrictions. Les bâches triangulaires latérales sont interdites lorsqu'elles constituent des obstacles pour les piétons. Aucune marquise, aucun store ne peut masquer un objet placé dans l'intérêt public.

U3.8.4. Collecte des eaux pluviales

Citernes. Les points d'eau desservis par la citerne sont clairement identifiés comme étant alimentés en eau non potable.

Descentes d'eau. Les descentes d'eau sont situées en façade arrière ou insérées dans la façade avant et ne dépassent pas l'alignement, sauf en cas de recul privé.

U3.9. RELATION AVEC L'ESPACE PUBLIC

Règle générale. La composition d'une ville, articulée à partir d'espaces publics fédérateurs doit prévaloir dans les projets futurs.

Relation avec la trame urbaine. Dans le cadre de nouvelles opérations, il s'agit d'intégrer à la fois le (re)maillage des voies, la (re)structuration de la trame bâtie et une optimisation de la consommation du foncier, sans pour autant modifier substantiellement le tissu préexistant. La recherche d'un équilibre entre densité de l'opération et intégration à la trame urbaine existante est d'application.

U3.10. ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U3.10.1. Relief

Relief naturel du sol. Le relief naturel du terrain est respecté et la création de talus est interdite. Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre

l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre la zone de recul et la zone de cours et jardins. Dans ce cas, elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et/ou les remblais.

Niveau du rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée habitable du volume principal est situé au plus près du niveau naturel du sol. Dans le cas d'un relief de plus d'un demi-étage entre le front de bâtisse et le jardin, des aménagements spécifiques des jardins peuvent être réalisés et pour autant qu'ils s'inscrivent dans la continuité des aménagements des habitations mitoyennes.

U3.10.2. Clôtures et mitoyenneté

En front bâti. Dans un contexte bâti ouvert ou semi-ouvert, les clôtures de liaison entre éléments du front bâti contribuent à la définition de ce front. Les clôtures sont harmonisées avec les volumes reliés.

Clôtures et mitoyenneté. Les clôtures implantées entre cours et jardins contigus sont constituées de haies vives. Sur les 4 premiers mètres attenants aux constructions, un mur de panneaux pleins ou en maçonnerie pleine surmontés d'un couvre-mur, d'une hauteur maximum de 3 mètres peut être édifié.

Les parcelles affectées en permanence ou occasionnellement au pâturage de bétail doivent obligatoirement être clôturées à l'intérieur en retrait de 50 cm au minimum de la mitoyenneté de manière à empêcher les dégâts sur les propriétés voisines (y compris à toute haie ou clôture établies à mitoyenneté).

U3.11. (ZONE DE) REcul

Règle générale. Espace libre, plus ou moins profond, de transition entre l'espace public et le bâti, les zones de recul sont à concevoir comme élément unificateur du paysage. Lorsqu'une forme d'aménagement des zones de recul est caractéristique, l'harmonie avec cette forme d'aménagement peut être imposée pour tout nouvel aménagement réalisé dans le même contexte. Il convient de ne pas y ériger de construction qui nuirait à son intégrité (excès de rampes d'accès au sous-sol, escaliers à grand développement ...).

Les aménagements projetés intègrent l'emploi de végétaux adaptés quant à la pérennité et à l'usage. L'imperméabilisation des surfaces est limitée.

La zone de recul est traitée en fonction de l'activité riveraine exercée. Il convient, selon le cas de figure rencontré, d'appliquer les raisonnements suivants :

- pour les programmes résidentiels, l'usage de plantations doit permettre de renforcer l'intimité des logements ;
- pour un équipement public, en fonction des particularités du programme et d'une volonté d'expression justifiée, la zone de recul peut jouer un rôle de révélateur ; elle doit permettre d'aménager un parvis piétonnier traité en continuité de l'espace public comme « une dilatation du trottoir ». Le solde des surfaces est alors végétalisé, facile d'entretien et constitue un socle unificateur.

Plantations. La plantation est à adapter en fonction de la profondeur de la zone de recul ; les arbres à haute tige sont réservés aux dégagements importants. Afin de favoriser la pérennité des

plantations, les plantes couvre-sol, plus résistantes au piétinement, seront préférées à l'engazonnement.

Ensemble homogène. Lorsqu'un type d'aménagement des zones de recul est caractéristique, l'harmonie avec cette forme d'aménagement peut être imposée pour tout nouvel aménagement réalisé dans le même contexte.

Aire de stationnement. Si la profondeur de la zone de recul, la largeur de la voirie et l'aménagement de l'espace public le permettent, la zone de recul peut comprendre un espace de stationnement moyennant le respect des conditions suivantes et l'avis favorable de l'administration (service mobilité) :

- au moins un quart de la superficie est plantée en pleine terre ;
- l'espace de stationnement n'est pas cumulé à un accès garage, ne dépasse pas 3 mètres de large et ne comporte pas de toiture ;
- les allées destinées à l'accès des véhicules ainsi que les emplacements de stationnement sont recouverts de matériaux perméables. L'asphaltage est interdit.

U3.12. (ZONE DE) COURS ET JARDINS

Règle générale. L'emprise de cours et jardins³⁵ est destinée à l'aménagement de jardin en pleine terre.

Aménagements. La minéralisation des cours et jardins est limitée à une terrasse inscrite dans la profondeur de l'emprise de bâtisse des volumes principaux et secondaires, augmentée au maximum de 3 mètres. Les aires de stationnement sont interdites. Les surfaces végétales doivent être jardinées au moyen de pelouses, massifs et parterres. Les arbres de toutes dimensions sont autorisés. Les plantations y respectent les prescriptions générales.

En zone de cours et jardins, une seule construction annexe est autorisée. Les abris de jardin sont placés en fond de parcelle, à une distance d'1 mètre au moins des limites mitoyennes.

U3.13. STATIONNEMENT ET GARAGES

Règle générale. Le stationnement se fait en voirie ainsi que de plain-pied avec la voirie dans les garages intégrés aux constructions principales, secondaires ou annexes. Ils peuvent être établis en souterrain dans l'emprise de construction. Les portes de garages implantées sur l'alignement seront du type non débordant. L'accès au garage peut s'ouvrir dans une façade latérale.

³⁵ Superficie généralement située entre la limite arrière de la parcelle et la limite arrière des constructions

U3.14. TRANSFORMATIONS

Isolation thermique par l'extérieur. Un débordement de maximum 0,15 mètre (finition ou habillage compris) sur le domaine public est autorisé pour l'isolation des façades, dans le respect du maintien d'un cheminement libre en trottoir. En toiture, un débordement de maximum 0,30 mètre (finition ou habillage compris) sur les gabarits prescrits, est autorisé.

A. AIRE DE BATI AGRICOLE

Descriptif

L'aire de bâti agricole reprend la zone agricole du Plan de Secteur. L'organisation urbanistique est dispersée et varie en fonction de la répartition des terres arables. Le bâti est généralement caractéristique de la fonction abritée. Un seul commerce de proximité est relevé.

Disséminées dans le paysage, les constructions sont principalement des fermes de toutes tailles, disposées généralement en carré (Cences). Quelques constructions à vocation résidentielle et quelques petits ensembles de fermettes sont également présents. Déployées en longueur, ces constructions sont de profondeur réduite.

Cette aire est non urbanisable, destinée à la préservation de lieux d'exploitation agricole, à la protection des paysages et à la sauvegarde des écosystèmes. Il est question d'y préserver le caractère traditionnel des constructions.

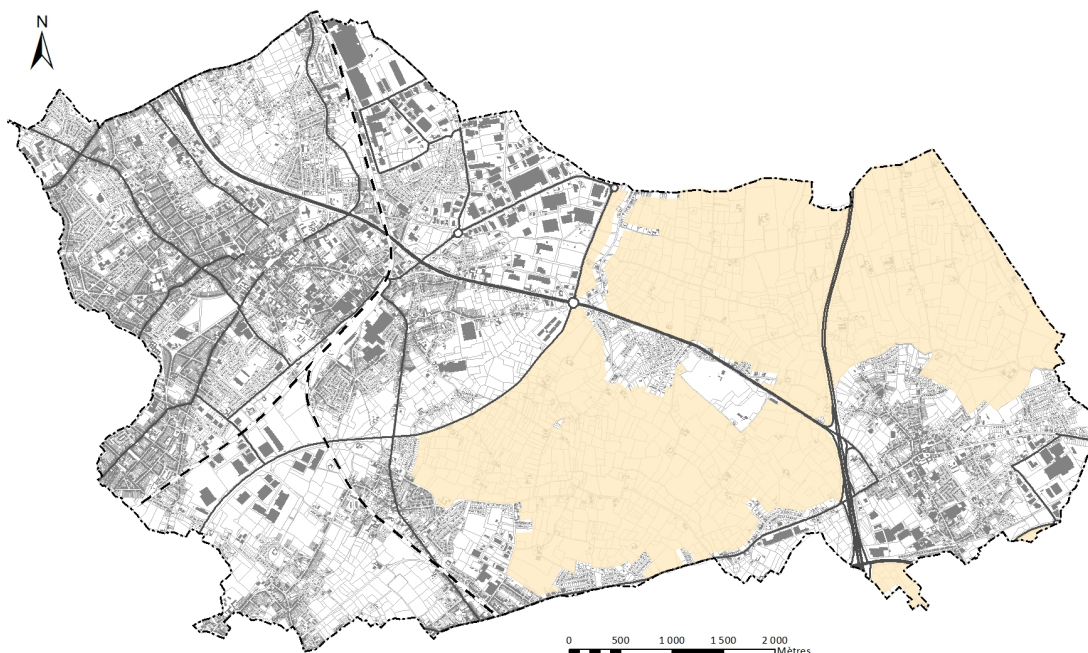


Figure 17 : Localisation de l'aire de bâti agricole (JNC AWP)

A.1. IMPLANTATION

Règle générale. La dissémination de constructions est interdite. Toutes nouvelles constructions sont regroupées à proximité d'un élément existant du paysage (ensemble bâti, massif paysager) et respectent les lignes de force du paysage.

Pour les volumes d'habitations, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti périurbain (U3).

A.1.1. Implantation des volumes

Règle générale. Chaque projet d'exploitation agricole comprendra un plan d'implantation général envisageant les extensions possibles en fonction des circulations, des accès et des zones de travail. Les bâtiments d'exploitation anciens sont maintenus et restaurés.

Les nouvelles constructions, non complémentaires à l'habitation (de type hangar, grange, atelier, étable ...) sont établies à proximité des ensembles existants et respectent les lignes de force du paysage, elles sont implantées :

- de façon à limiter les remblais ;
- de façon dissociée de l'ancien ensemble bâti qu'il complète et dans le même axe de composition ;
- parallèlement ou perpendiculairement aux constructions existantes sans perturber l'ordonnement et la lisibilité des anciens volumes bâtis.

A.2. GABARITS

Règle générale. La volumétrie des constructions existantes sert de référence pour les extensions³⁶. Le caractère généralement allongé des constructions existantes est maintenu pour les nouvelles constructions.

Les nouvelles constructions non complémentaire à l'habitation (de type hangar, grange, atelier, étable ...) sont édifiées de manière à homogénéiser l'ensemble du bâti. Ces nouvelles constructions présentent des volumes simples, couverts de toitures à un ou plusieurs versants. Les pentes sont de maximum 45 degrés. Toutefois, la pente pourra être plus importante si elle relève du souci de cohérence avec des bâtiments anciens présentant des inclinaisons plus fortes.

A.2.1. Hauteurs

Règle générale. Une hiérarchie est à établir entre les constructions construites sur un même fond. La hauteur (niveau des gouttières et du faîte) des constructions secondaires et annexes est nettement inférieure à celle de la construction principale.

Pour les volumes d'habitations, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti périurbain.

A.2.2. Matériaux

Règle générale. Pour toute extension d'une construction existante (fermes ou fermettes traditionnelles), il convient d'employer un même matériau dominant en élévation et un même matériau en toiture (format, texture et teinte) dans le respect de l'ensemble d'origine.

³⁶ Les infrastructures techniques ne constituent pas une référence (silos, cheminée ...).

Les nouvelles constructions, non complémentaires à l'habitation (de type hangar, grange, atelier, étable ...) sont édifiées de manière à homogénéiser l'ensemble. Les matériaux sont de même teinte.

A.2.3. Transformations

Règle générale. Pour toute extension d'une construction existante se référer aux prescriptions ci-avant tout en intégrant dans le programme les notions de flexibilité, d'évolution et de changement d'affectation. Dans le cas des fermes ou fermettes traditionnelles, la trace du fonctionnement antérieur est conservée. Le logis doit continuer à se distinguer des autres volumes ou cellules.

Les nouveaux percements sont réalisés en harmonie, en dimensions et en proportions, avec les baies traditionnelles existantes. Les baies des granges traditionnelles sont maintenues.

Il convient d'adapter les nouvelles fonctions à la forme de la baie et non l'inverse.

En pignon, les ouvertures seront centrées par rapport à l'axe du faîte. En façade, les ouvertures en bande se situent toujours juste en-dessous de la corniche ou ligne d'égout. En toiture, les prises de lumière sont regroupées ou en bandes horizontales continues.

A.3. ABORDS ET ZONE DE REcul

Règle générale. Les *abords* des constructions sont à verduriser dans le respect des règles de l'art et selon les prescriptions générales concernant les plantations. Les plantations accompagnent l'architecture, elles doivent servir à intégrer les constructions dans son environnement.

Il y a lieu de ne pas multiplier les accès mais de prévoir des accès groupés pour les différentes constructions. L'accès carrossable est de plain-pied avec la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, une rampe d'une pente maximum de 4 % sur les 15 premiers mètres est autorisée.

Les aires de manœuvre et de stockage, l'accès des véhicules et les allées sont couvertes de matériaux perméables. Les stockages et dépôts sont masqués par les constructions, un dénivelé de terrain (adossé au relief) ou un encadrement végétal (haie vive).

Les revêtements d'accès sont perméables et de tonalité homogène.

Pour les volumes d'habitations, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti périurbain.

A.3.1. Clôtures

Règle générale. Dans tous les cas, les haies vives sont privilégiées. Les parcelles affectées en permanence ou occasionnellement au pâturage de bétail doivent obligatoirement être clôturées à l'intérieur en retrait de 50 cm au minimum de la mitoyenneté de manière à empêcher les dégâts sur les propriétés voisines (y compris à toute haie ou clôture établies à mitoyenneté).

Restrictions. L'usage des fils barbelés doit être en toute circonstance réservé aux clôtures des parcelles à usage de prairie d'élevage.

A/ SP. AIRE DE BATI AGRICOLE A CARACTERE SPORTIF

L'aire de bâti agricole à caractère sportif (A/SP) reprend une zone agricole au plan de secteur dont l'aménagement actuel répond à des besoins d'infrastructures sportives à échelle communale.

Il s'agit, en effet, d'une zone occupée principalement par le complexe Futurosport dont l'affectation d'équipement sportif correspond à une volonté communale et est confirmée par l'arrêté d'expropriation y relative, ultérieure au plan de secteur.

De ce fait, pour cette aire, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti à caractère sportif (SP).

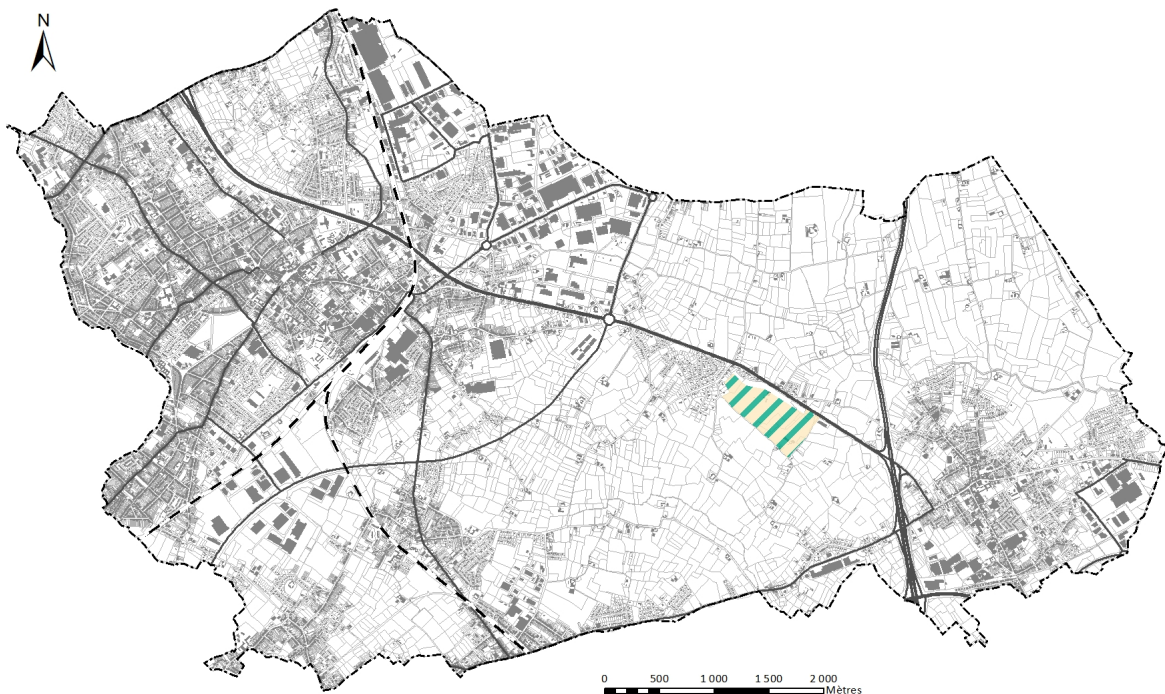


Figure 18 : Localisation de l'aire de bâti agricole à caractère sportif (JNC AWP)

AE. AIRE DE BATI D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Descriptif

Cette aire de bâti d'activité économique est réservée aux activités économiques incluant toutes catégories d'entreprises y compris celles qui, pour des raisons urbanistiques, de sécurité, de salubrité ou de protection de l'environnement, doivent être isolées.

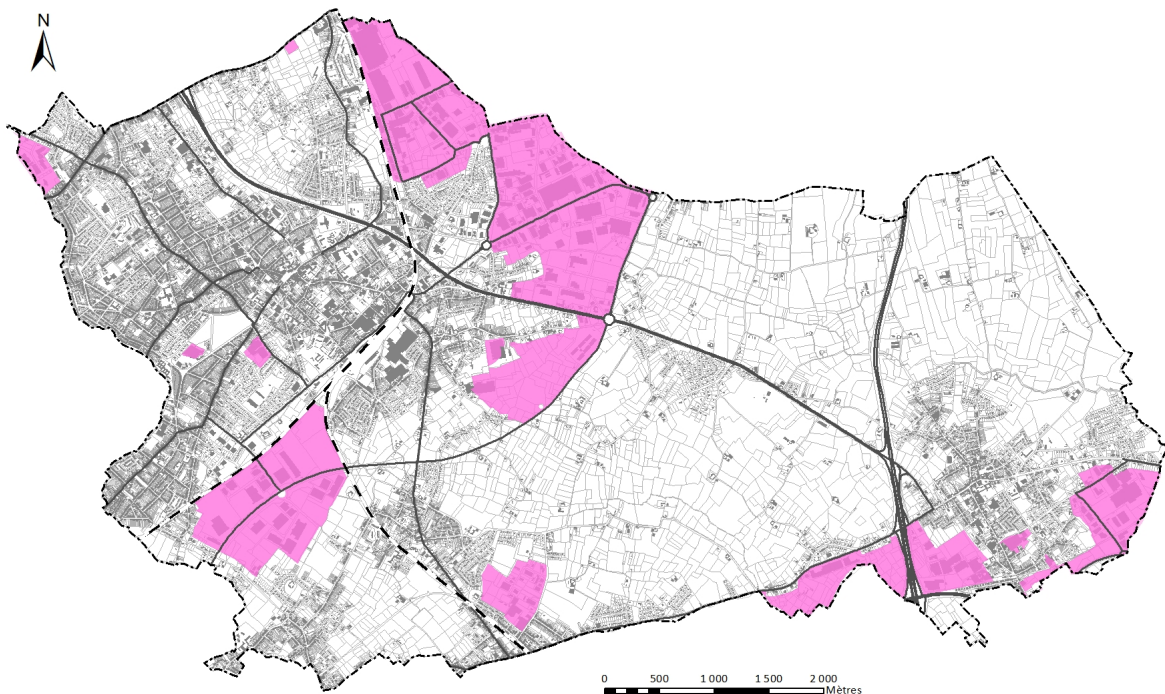


Figure 19 : Localisation de l'aire de bâti d'activité économique (JNC AWP)

AE.1. RELATION AVEC L'ESPACE PUBLIC

Règle générale. Dans le cadre de nouvelles opérations, il s'agit de composer une aire différenciée articulée avec la ville à partir d'espaces publics fédérateurs.

Relation avec la trame urbaine. Dans le cadre de nouvelles opérations, il s'agit d'intégrer à la fois le (re)maillage des voies, la (re)structuration de la trame bâtie et une optimisation de la consommation du foncier. La recherche d'un équilibre entre densité de l'opération et intégration à la trame urbaine et paysagère est d'application.

AE.2. EMPRISE DE CONSTRUCTIONS, PARCELLAIRE ET TRANSFORMATION

Règle générale. Une gestion parcimonieuse du sol est d'application dès la conception.

Parcellaire. Le parcellaire s'inscrit dans le réseau viaire et la disposition des infrastructures doit permettre l'optimisation de la surface du site. Elle respecte la structure et les lignes de forces du paysage en limitant les modifications du relief du sol.

Transformation. Pour toute extension d'une construction existante se référer aux prescriptions générales et ci-après, tout en intégrant dans le programme les notions de flexibilité, d'évolution et de changement d'affectation. La transformation ou la réhabilitation se fait au moindre coût pour l'environnement.

Les chemins, sentiers et voies lentes existants sont à préserver dans tous leurs aspects, sans porter préjudice à la cohérence d'un aménagement global ; toutefois ils peuvent être déplacés sans pour autant qu'ils allongent de manière disproportionnée la distance à parcourir par rapport à la situation actuelle.

AE.3. IMPLANTATION

Règle générale. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour réduire les impacts négatifs de l'urbanisation de la parcelle sur le paysage et l'écosystème. Les distances minimales exigées par le service incendie devront être respectées.

Il y a lieu d'aménager des zones tampons ou dispositifs d'isolement en périphérie de l'aire d'activités économique et en bordure des aires urbanisables ou urbanisées. Le dispositif d'isolement (talus plantés, haies libres, mur antibruit ...) à créer est de 5 à 10 mètres de largeur.

Lorsqu'une forme d'aménagement est caractéristique, l'harmonie avec cette forme d'aménagement peut être imposée pour tout nouvel aménagement réalisé sur la même parcelle.

AE.3.1. Implantation des constructions

Règle générale. Les implantations sont conçues de manière à limiter les impacts liés aux modifications du relief du sol. Les façades principales sont situées le long des axes principaux.

L'implantation des constructions destinées à être chauffées favorise les apports solaires passifs, à la différence de ceux qui ne peuvent supporter une surchauffe. Les constructions, en ce comprises les infrastructures techniques visibles du domaine public ou adjacentes à une zone d'affectation non économique sont tout particulièrement soignées ou dissimulées par un dispositif d'isolement.

Les constructions qui forment une unité fonctionnelle sont édifiées de manière à homogénéiser l'ensemble du bâti. La mitoyenneté est admise et même recommandée.

Afin de renforcer les qualités de l'espace public, pour chaque ensemble, au moins un volume important d'architecture soignée est implanté en limite de la zone de recul. Les fonctions d'accueil et de bureau sont préférentiellement disposées en façade avant. La conciergerie doit être intégrée ou attenante aux volumes fonctionnels et présenter les mêmes caractéristiques architecturales (morphologie, matériaux, etc.) que ceux-ci. Sauf instructions contraires ou autorisations émanant des services concernés, les transformateurs électriques privés sont intégrés aux bâtiments. A défaut, leur traitement s'inspire de l'architecture du bâtiment.

Ces ensembles sont composés :

- soit d'un quadrilatère ;
- soit de plusieurs quadrilatères séparés ou liaisonnés.

Les constructions sont édifiées en recul de 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.

S'agissant des parcelles sises en limite de la zone d'affectation économique, l'aire de stockage, les infrastructures techniques (bandes transporteuses, cheminées, tours de refroidissement, ponts roulants ...) sont le moins visibles possible dans le paysage.

AE.3.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale. La distance du bâtiment avec les limites latérales et arrière est égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 8 mètres, hors dispositif d'isolement pour ce qui concerne les parcelles adjacentes à une zone d'affectation non économique.

Si deux sociétés présentent un plan de masse formant un ensemble architectural cohérent, les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur mitoyen coupe-feu et toutes autres dispositions imposées par le service incendie.

AE.4. GABARITS

AE.4.1. Volumétrie

Règle générale. La volumétrie des constructions est basée sur l'association de volumes simples dégageant un caractère de grande unité. Les hauteurs admises par rapport au niveau de l'accès à front de voirie sont au maximum de 20 mètres sous corniche ou acrotère.

AE.5. TOITURES

Règle générale. Les formes de toiture sont adaptées aux exigences et fonctionnalités du programme. Les volumes principaux, secondaires et annexes comportent une toiture à versant(s),

à redents³⁷, courbe ou plate. Les toitures à versant(s) sont en pente continue de maximum 30°. Une forme de toiture peut être imposée en raison de l'impact visuel du volume concerné dans le paysage. La restauration ou la rénovation de volume existant dont la toiture n'est pas conforme aux prescriptions ci-avant est admise.

Dans le but de permettre l'infiltration et le tamponnement des eaux pluviales de la parcelle, les toitures végétalisées sont fortement recommandées.

AE.6. FAÇADES

AE.6.1. Ordonnement de façade

Règle générale. La proportion des pleins et vides au sein des élévations et les formes des baies sont accordées aux nécessités fonctionnelles.

Lorsque les volumes répondent à un programme de bureaux, locaux sociaux, conciergerie, laboratoire, etc, de manufacture³⁸ ou ouverts au public, la disposition et les proportions des baies et ouvertures reflètent la spécificité de ces locaux. Les entrées et accès principaux sont mis en évidence dans la composition urbanistique et/ou architecturale.

AE.6.2. Matériaux

Règle générale. Les matériaux de parement présentent une qualité de durabilité, de bonne résistance au vieillissement, une finition soignée (jointement) ainsi qu'un aspect et une tonalité uniformes et non nuancés (ex. brique, enduit, bois, zinc, panneau composite, panneau sandwich lisse ...). Pour répondre aux critères de durabilité, l'accent est mis sur un choix de matériaux à faible énergie grise, faiblement polluant, facile à entretenir, sain et qui apporte une bonne garantie de maintenance.

Le jeu des matières et l'usage de matériaux rehaussent la qualité du bâti et des abords. Les matériaux utilisés pour les murs d'héberge, pignons, façades latérales et arrière sont harmonisés avec ceux des façades principales. L'utilisation d'éléments métalliques ou vitrages, brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtements. Le béton brut sans traitement homogène est interdit.

On privilégiera :

- un bardage coloré ;
- l'utilisation de matériaux naturels comme le bois ;
- la réalisation de façades végétalisées (lierre, plantes volubiles, plantes grimpantes).

³⁷ Une toiture à redents est faite de sheds (anglicisme), éléments de couverture à pentes inégales dont la plus pentue est généralement vitrée et orientée au Nord (le redent). La presque totalité des anciennes usines et petites fabriques du début du siècle dernier sont couvertes de toitures à redents (sheds).

³⁸ Un bâtiment industriel dans lequel des produits sont fabriqués (même partiellement) à la main par des ouvriers ce qui implique un apport de lumière naturelle.

AE.6.3. Colorimétrie

Règle générale. Afin de garantir une homogénéité de l'ensemble des constructions, l'harmonisation des couleurs est recherchée et se décline en fonction de l'affectation des volumes concernés.

AE.6.4. Baies et ouvertures

Règle générale. Les façades visibles depuis l'espace public sont percées de baies outre les portes et accès. Les menuiseries extérieures d'un même volume seront de même teintes.

AE.7. (ZONE DE) REcul

Règle générale. L'imperméabilisation des surfaces est limitée à maximum 50 %. La zone de recul peut comprendre un espace de stationnement pour véhicules légers sur maximum un tiers de sa superficie ; le solde est végétalisé. L'accès carrossable est de plain-pied avec la voirie.

Les aménagements projetés intègrent l'emploi de végétaux adaptés quant à la pérennité et à l'usage. Un plan de verdurisation des *abords* devra être dressé et joint à la demande.

AE.7.1. Plantations

Règle générale. Les éléments naturels existants sont maintenus dans la mesure du possible (haies, arbres, bosquets constitués d'arbres et d'arbustes).

Si ces éléments naturels doivent être supprimés, ils sont compensés par la plantation d'autres éléments naturels sur la parcelle afin de ne pas déstructurer les lignes de vues paysagères et garantir une insertion optimale du bâtiment dans son environnement.

Les plantations nouvelles comme les existantes, maintenues comme supprimées doivent figurer au plan d'implantation lors de la demande de permis d'urbanisme.

Les talus liés aux terrassements du terrain ou aux dispositifs d'isolement doivent être plantés d'arbres, d'arbustes et de plantes vivaces avec un effet couvre-sol sur toute leur surface.

Les surfaces végétalisées sont faciles d'entretien. Afin de favoriser la pérennité des plantations, les plantes couvre-sol, plus résistantes au piétinement, seront préférées à l'engazonnement.

L'usage de conifères et arbres exotiques est interdit. Les parcelles non-exploitées sont cultivées ou aménagées en prés fleuris.

AE.7.2. Clôtures arborées ou tranchée

Règle générale. Autour des aires de stockage et parkings des véhicules lourds, un dispositif architectonique ou végétal, dissimulant la zone de stockage des véhicules et absorbant les nuisances générées par les véhicules est recommandé.

La clôture des parcelles est autorisée. Elle est constituée de treillis soudé de fils galvanisés et plastifiés haute adhérence. Elle peut être intégrée dans une haie vive composée d'essences variées (au moins 3 espèces différentes, hauteur 2 mètres max.) ne comportant qu'1/3 d'arbustes persistants et d'arbres haute tiges à raison de 1 par 100 m². Les haies mono-spécifiques sont interdites. En limite séparative, un système de tranchée arborée est encouragé³⁹.

AE.8. STATIONNEMENT ET LIVRAISON

Règle générale. Les aires de stationnement, dépôt ou stockage sont situées à l'arrière des constructions.

Les quais de déchargement/chargement pour semi-remorques seront intégrés dans le bâtiment. Ils sont situés prioritairement à l'arrière du bâtiment ou parallèlement à la voirie publique. S'ils sont face à la voirie publique, les quais sont aménagés suffisamment en retrait de l'alignement (à 25 mètres minimum) afin d'empêcher tout débordement de véhicules sur le domaine public.

L'utilisation de matériaux de revêtement de sol perméables ou semi-perméables est privilégiée (dalles alvéolées, gravier ou dolomie, pavage à joints poreux, etc.).

Seules les zones de circulation, de livraison et de stationnement de poids lourds sont couvertes de revêtements résistants et imperméables ; les aires de stationnement sont couvertes de matériaux de type pavés résistants et percolants.

Le revêtement de sol des emplacements de stationnement pour poids lourds doit permettre de récolter les éventuelles fuites de carburant et d'huile des camions.

Les aires de stationnement extérieures destinées aux véhicules légers sont plantées d'arbres haute tiges à raison de minimum un arbre toutes les 4 places et font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble incluant des massifs plantés d'arbustes et de couvre-sol.

Ces plantations sont groupées ou alignées. La création d'un parking en sous-sol ou en toiture peut être autorisée.

Des dispositifs d'isolement sur le plan auditif et/ou visuel (murs antibruit, clôtures et plantations ...) peuvent y être implantés.

³⁹ Ce dispositif fonctionne sur le même principe que les noues et fossés, l'écoulement se faisant directement dans une tranchée, comblée par un matériau drainant qui peut être planté. Son emprise foncière est peu importante, ce qui permet une intégration aisée, notamment en bordure de parking.

AE/ U1. AIRE DE BATI ECONOMIQUE EN CENTRE VILLE

L'aire de bâti économique en centre-ville (AE/U1) reprend des zones d'activité économiques au plan de secteur dont la reconversion en zones dédiées aux logements et autres activités mixtes est en cours. En effet, le développement futur de ces zones répond à la volonté communale de favoriser un habitat urbain derrière la gare de Mouscron, volonté exprimée notamment par les options du schéma de structure communal et par les périmètres de remembrement urbain d'application, tous ultérieurs au plan de secteur.

De ce fait, pour cette aire, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti de centre-ville (U1) ainsi qu'à la carte des gabarits maxima projetés.



Figure 20 : Localisation de l'aire de bâti économique en centre-ville (JNC AWP)

AE/ U2.AIRE DE BATI ECONOMIQUE EN MILIEU URBAIN

L'aire de bâti économique en milieu urbain (AE/U2) reprend des zones d'activité économiques au plan de secteur dont la reconversion en zones dédiées aux logements et autres activités mixtes est en cours. En effet, le développement futur de ces zones répond à la volonté communale de favoriser un habitat urbain à Dottignies, cette destination est confirmée dans les options du schéma de structure et les outils stratégiques existants ultérieurs au plan de secteur.

De ce fait, pour cette aire, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire de bâti urbain (U2).



Figure 21 : Localisation de l'aire de bâti économique en milieu urbain (JNC AWP)

SP. AIRE DE BATI A CARACTERE SPORTIFDescriptif

L'aire de bâti à caractère sportif est réservée aux activités récréatives intensives, à dominante sportive et aux équipements à caractère sportif.



Figure 22 : Localisation de l'aire de bâti à caractère sportif (JNC AWP)

SP.1. RELATION AVEC L'ESPACE PUBLIC

Règle générale. La composition d'une ville articulée à partir d'espaces publics fédérateurs doit prévaloir dans les projets futurs.

Relation avec la trame urbaine. Dans le cadre de nouvelles opérations, il s'agit d'intégrer à la fois le (re)maillage des voies, la (re)structuration de la trame bâtie et une optimisation de la consommation du foncier, sans pour autant modifier substantiellement le tissu préexistant. La recherche d'un équilibre entre densité de l'opération et intégration à la trame urbaine existante est d'application.

SP.2. EMPRISE DE CONSTRUCTIONS, PARCELLAIRE ET TRANSFORMATION

Règle générale. Une gestion parcimonieuse du sol est d'application dès la conception.

Parcellaire. Le parcellaire s'inscrit dans le réseau viaire et la disposition des infrastructures doit permettre l'optimisation de la surface du site. Elle respecte la structure et les lignes de forces du paysage en limitant les modifications du relief du sol.

Transformation. Pour toute extension d'une construction existante se référer aux prescriptions générales et ci-après, tout en intégrant dans le programme les notions de flexibilité, d'évolution et de changement d'affectation. La transformation ou la réhabilitation se fait au moindre coût pour l'environnement.

Les chemins, sentiers et voies lentes existants sont à préserver dans tous leurs aspects, sans porter préjudice à la cohérence d'un aménagement global ; toutefois ils peuvent être déplacés sans pour autant qu'ils allongent de manière disproportionnée la distance à parcourir par rapport à la situation actuelle.

SP.3. IMPLANTATION

SP.3.1. Localisation

Règle générale. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour réduire les impacts négatifs de la construction sur le paysage et l'écosystème. En limite de l'aire, une zone tampon ou dispositif d'isolement de 5 à 10 mètres (talus plantés, haies libres, alignements d'arbres, mur antibruit ...) est à créer. Dans tous les cas, les distances minimales exigées par le service incendie devront être respectées.

SP.3.2. Implantation des volumes

Règle générale. Les constructions visibles du domaine public sont tout particulièrement soignées. Les fonctions d'accueil et de bureau sont disposées en façade avant. Au besoin, le logement du personnel de gardiennage peut être attenant dans un volume distinct et liaisonné à la construction.

SP.3.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

Règle générale. La distance du bâtiment avec les limites latérales et arrière est égale à la hauteur du bâtiment.

SP.4. GABARITS

Règle générale. Toute nouvelle construction s'inscrit dans un gabarit en harmonie avec le contexte environnant. La hauteur maximum admise est de 3 niveaux.

SP.5. FAÇADES

SP.5.1. Matériaux

Règle générale. Les matériaux de parement présentent une qualité de durabilité, de bonne résistance au vieillissement, une finition soignée (jointement) ainsi qu'un aspect et une tonalité uniformes et non nuancés (ex. brique, enduit, bois, zinc, panneau composite, panneau sandwich lisse ...). Pour répondre aux critères de durabilité, l'accent est mis sur un choix de matériaux à faible énergie grise, faiblement polluant, facile à entretenir, sain et qui apporte une bonne garantie de maintenance.

Le jeu des matières et l'usage de matériaux rehaussent la qualité du bâti et des abords. Les matériaux utilisés pour les murs d'héberge, pignons, façades latérales et arrière sont harmonisés avec ceux des façades principales. L'utilisation d'éléments métalliques ou vitrages brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtements. Le béton brut sans traitement homogène est interdit.

On privilégiera :

- un bardage coloré ;
- l'utilisation de matériaux naturels comme le bois ;
- la réalisation de façades végétalisées (lierre, plantes volubiles, plantes grimpantes).

SP.6. TOITURES

Règle générale. Les formes de toiture sont adaptées aux exigences et fonctionnalités du programme. Une forme de toiture peut être imposée en raison de l'impact visuel du volume concerné dans le paysage.

SP.7. ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale. Un plan de verdurisation des *abords* devra être dressé et joint à la demande. Afin de favoriser la pérennité des plantations, les plantes couvre-sol, plus résistantes au piétinement, seront préférées à l'engazonnement. L'accès carrossable est de plain-pied avec la voirie.

SP.8. (ZONE DE) REcul

Règle générale. La zone de recul est traitée en fonction de l'activité riveraine exercée.

Elle peut comprendre un espace de stationnement planté en pleine terre, sur maximum un tiers de sa superficie. Pour dégager les zones de recul, il convient d'aménager les zones de stationnement et livraisons éventuelles à l'arrière des constructions. Le solde des surfaces est végétalisé, facile d'entretien et constitue un socle unificateur.

Les voiries internes sont hiérarchisées en fonction des activités et du réseau existant. En fonction du type d'activité, un accès groupé est prévu pour les différentes constructions. Une contre-voirie de distribution interne peut être créée ou imposée.

SP.9. STATIONNEMENT ET LIVRAISON

Règle générale. Le nombre d'emplacements de stationnement est défini par le règlement communal ; il peut être fixé par la Commune en fonction de la destination de la construction. Sur l'aire destinée à la circulation et au stationnement, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement est requise. Ces plantations sont groupées ou alignées.

La desserte des constructions est rationnelle. Seules les zones de circulation ou de livraison sont couvertes de revêtements résistants et imperméables ; les aires de stationnement sont couvertes de matériaux perméables de type pavés.

C. AIRE DE BÂTI COMMUNAUTAIRE ET D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

Descriptif

Cette aire de bâti communautaire et d'équipement public est réservée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

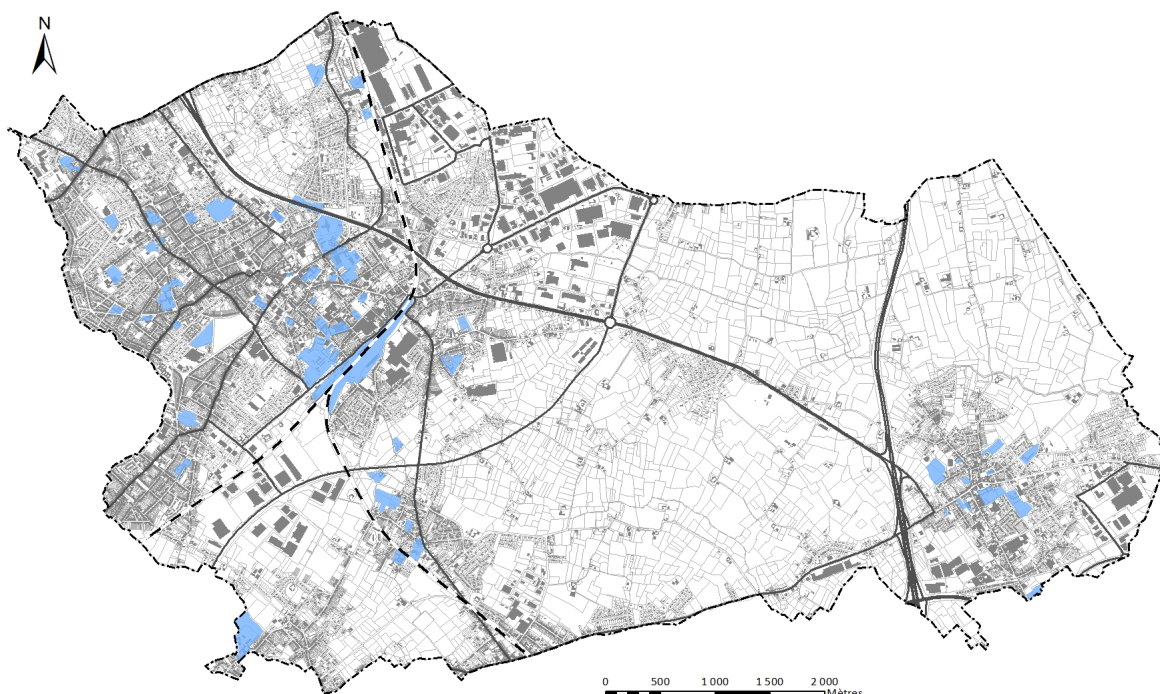


Figure 23 : Localisation de l'aire de bâti communautaire et d'équipement public (JNC AWP)

C.1. (RE)COMPOSITION DE LA TRAME URBAINE

C.1.1. Composition urbaine

Agencement des constructions. L'agencement des constructions⁴⁰ doit contribuer à créer une composition urbaine claire et affirmée. Les espaces non construits doivent être cohérents et paysagés. Quel que soit le projet, l'espace du « vide » doit être considéré comme une composante majeure du plan masse, un prolongement de l'espace bâti, et non comme un espace purement résiduel.

⁴⁰ À l'échelle d'une opération d'ensemble, le parti d'aménagement, qu'il privilégie le regroupement ou l'étalement du bâti, la verticalité ou l'horizontalité, façonne des « vides » qui, selon le cas, prendront des valeurs différentes.

C.1.2. Articulation entre quartiers et maillage du territoire

Maillage du territoire. Tout projet d'aménagement contribue à organiser le maillage du territoire ; il veille à décroquer les quartiers enclavés et prend en compte tous les modes de déplacements (notamment doux).

C.2. RELATION AU CONTEXTE

Règle générale. Tout projet doit privilégier des implantations du bâti et des hauteurs qui favorisent des perspectives et des vues sur les éléments qui composent le site. Tout projet doit prendre en compte la valorisation de perspectives visuelles vers les bâtiments publics ou emblématiques. Parallèlement, en évaluant l'implantation et l'orientation d'un bâtiment, on cherchera à bénéficier d'un ensoleillement maximal.

C.3. IMPLANTATION

Règle générale. Toutes les mesures doivent être mises en œuvre pour réduire les impacts négatifs de l'urbanisation de la parcelle sur le paysage et l'écosystème. Les distances minimales exigées par le service incendie devront être respectées.

Selon le contexte environnant et la fonction du bâtiment, l'implantation des volumes est réalisée en vue de construire ou reconstruire le tissu urbain. Les constructions principales et secondaires sont édifiées, par ordre de préférence, en double mitoyenneté, semi mitoyenneté ou isolé.

Les implantations sont conçues de manière à limiter les impacts liés aux modifications du relief du sol. L'implantation des constructions destinées à être chauffées favorise les apports solaires passifs. Les façades principales sont implantées le long des voiries principales.

C.4. GABARITS

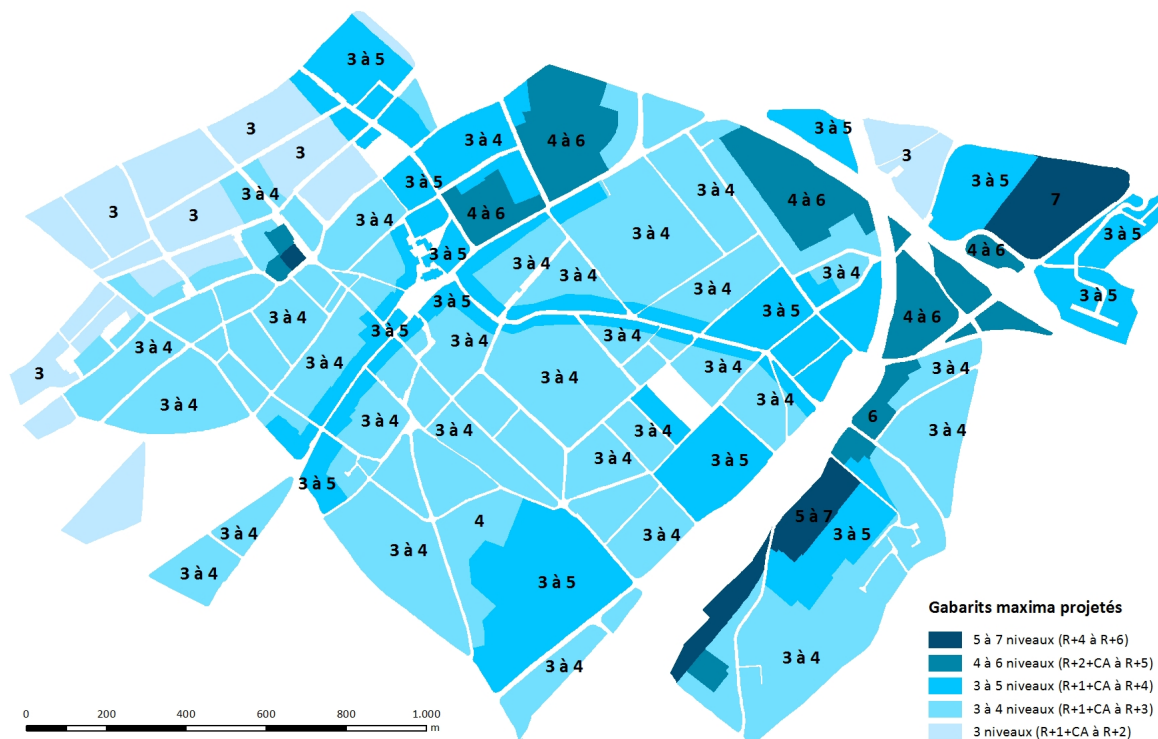
C.4.1. Emprise des constructions

Règle générale. Une emprise minimum de 25 % de la parcelle est réservée aux abords.

C.4.2. Hauteurs des constructions

Volume principal. La carte des aires différenciées et gabarits maxima projetés définit le nombre de niveaux ou la fourchette de niveaux⁴¹ admissible du volume principal. Ce nombre est fonction du contexte ; il varie en fonction de la localisation du projet. La carte définit 5 catégories.

⁴¹ Ces valeurs comprennent le niveau du rez-de-chaussée et l'éventuel volume habitable en toiture (combles aménageables).



Hors de la zone des gabarits maxima projetés définis sur la carte, le gabarit maximum des constructions correspond à 3 niveaux soit R+1+CA (combles aménageables) ou R+2 niveaux.

Volume en toiture. Seul un niveau peut être rendu habitable en toiture (CA).

C.5. TOITURES

C.5.1. Formes de toiture

Règle générale. Les formes de toitures des volumes principaux sont libres moyennant l'obligation de cohérence dans la conception pour former un même ensemble bâti ou pour continuer un mode d'urbanisation existant. Dans le respect des gabarits autorisés, les volumes comportent une toiture à versant(s), cintrée ou plate. Les pentes des versants sont comprises entre 15° et 50°, sauf s'il s'agit d'un brisis.

C.5.2. Eléments de toiture

Saillies en toiture. Les toitures ne peuvent comporter de balcons, même escamotables ou combinés avec une fenêtre de toiture. Les cages d'ascenseurs et d'escaliers ne peuvent être perceptibles depuis le domaine public, elles doivent être intégrées dans le volume de toiture, s'inscrire dans un volume de transition ou en retrait.

Lucarnes et fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toitures sont admises ; l'ensemble formé ne peut excéder 1/3 du développement de la façade. La création de nouvelles lucarnes, verrières, et fenêtres de toiture est autorisée dans les toitures traditionnelles existantes.

Capteurs solaires. En toiture, les panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques sont placés en priorité sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils ne présentent aucun débordement par rapport au bâtiment. Lorsque visibles depuis l'espace public, ils répondent aux conditions suivantes :

- être placés parallèlement au plan de la toiture avec une saillie maximum de 0,30 m ;
- respecter un retrait d'au moins 0,60 m par rapport à la limite mitoyenne ;
- constituer une forme simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres.

Regroupement des conduits. Les souches et conduits de cheminée et de ventilation sont réduits en nombre et situés à proximité du faîtage ou sur le versant arrière de la toiture. Les cheminées sont réalisées en matériaux identiques aux façades et les conduits en inox sont autorisés. Dans le cas de toitures plates, ils sont dissimulés par les acrotères, un système de cour anglaise ou de caisson.

C.5.3. Conservation des toitures anciennes

Lors de la transformation d'une construction dont l'architecture ancienne ou traditionnelle est préservée, le volume des toitures est conservé intégralement. La création de nouvelles lucarnes, verrières, et fenêtres de toiture peut être autorisée.

C.6. FAÇADES

C.6.1. Ordonnancement de façade

Règle générale. La proportion des pleins et vides au sein des élévations et les formes des baies sont accordées aux nécessités fonctionnelles.

Les volumes, par leur disposition et les proportions des baies et ouvertures, reflètent la spécificité des locaux. Les entrées et accès principaux sont mis en évidence dans la composition urbanistique et/ou architecturale.

C.6.2. Matériaux

Matériaux de parement. Les matériaux de parement présentent une qualité de durabilité, de bonne résistance au vieillissement et une finition soignée. Pour répondre aux critères de durabilité l'accent est mis sur un choix de matériaux à faible énergie grise, faiblement polluant, facile à entretenir, sain et qui apporte une bonne garantie de maintenance.

Le jeu des matières et l'usage de matériaux rehaussent la qualité du bâti et des abords. Toutes les élévations des constructions d'un même bien, sont traitées avec une même gamme de matériaux et le même caractère architectural. Pour toutes les élévations la gamme de matériaux est déclinée sur l'ensemble ou par touches suivant l'orientation et la hiérarchie des façades concernées. Les dimensions, la tonalité et la texture des matériaux de façade d'une même construction s'harmonisent entre elles et avec celles des constructions voisines. Les enduits existants en façades sont maintenus et rénovés.

Les matériaux utilisés pour les murs d'héberge, pignons, façades latérales et arrière sont harmonisés avec ceux des façades principales. Les murs mitoyens en attente sont en briques ordinaires ou recouverts d'ardoises artificielles, de panneaux de façade ou de bardage.

C.6.3. Colorimétrie

Règle générale. Afin de garantir une homogénéité de l'ensemble des constructions, l'harmonisation des couleurs est recherchée et se décline en fonction de l'affectation des volumes concernés.

C.7. ABORDS

Règle générale. L'imperméabilisation des surfaces est limitée à maximum 75 %. La zone de recul peut comprendre un espace de stationnement pour véhicules légers. L'accès carrossable est de plain-pied avec la voirie.

Les aménagements projetés intègrent l'emploi de végétaux adaptés quant à la pérennité et à l'usage. Un plan de verdurisation des *abords* devra être dressé et joint à la demande.

C.7.3. Plantations

Règle générale. Les éléments naturels existants sont maintenus dans la mesure du possible (haies, arbres, bosquets constitués d'arbres et d'arbustes).

Si ces éléments naturels doivent être supprimés, ils sont compensés par la plantation d'autres éléments naturels sur la parcelle afin de ne pas déstructurer les lignes de vues paysagères et garantir une insertion optimale du bâtiment dans son environnement.

Les plantations nouvelles comme les existantes, maintenues comme supprimées doivent figurer au plan d'implantation lors de la demande de permis d'urbanisme.

Les talus liés aux terrassements du terrain sont plantés d'arbres, d'arbustes et de plantes vivaces avec un effet couvre-sol sur toute leur surface.

Les surfaces végétalisées sont faciles d'entretien. Afin de favoriser la pérennité des plantations, les plantes couvre-sol, plus résistantes au piétinement, seront préférées à l'engazonnement.

L'usage de conifères et arbres exotiques est interdit. Les parcelles non-exploitées sont cultivées ou aménagées en prés fleuris.

C.7.4. Clôtures

Règle générale. Autour des parkings des véhicules hors zone de recul, un dispositif architectonique ou végétal dissimulant les véhicules est recommandé.

En front bâti. Dans un contexte bâti en ordre fermé ou semi-ouvert, les clôtures de liaison entre éléments du front bâti contribuent à la définition de ce front. Les clôtures sont constituées de matériaux identiques ou harmonisés avec les volumes reliés ou d'un ensemble ouvragé.

En intérieur d'îlot. Au sein des îlots bâtis en ordre ouvert, les haies vives sont privilégiées sans que certaines clôtures soient exclues, ceci en fonction du contexte.

C.8. STATIONNEMENT ET LIVRAISON

Règle générale. Les aires de stationnement, dépôt ou stockage sont situées à l'arrière des constructions. Les aires de stationnement sont regroupées et intégrées de préférence en ouvrage (en sous-sol, en toiture ou en infrastructure) ou à l'air libre au sein d'un espace paysager végétalisé.

Les aires de stationnement extérieures destinées aux véhicules légers sont plantées d'arbres hautes tiges à raison de minimum un arbre toutes les 4 places et font l'objet d'un traitement paysager d'ensemble incluant des massifs plantés d'arbustes et de couvre-sol. Ces plantations sont groupées ou alignées.

V. AIRE VERTE

Descriptif

L'aire verte est réservée aux espaces verts d'agrément, aux activités récréatives et aux dispositifs qui les accompagnent.



Figure 24 : Localisation de l'aire verte (JNC AWP)

V.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cette aire n'est pas destinée à l'urbanisation ; elle est destinée aux parcs urbains, espaces verts et naturels, ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. N'y sont autorisés que les actes et travaux définis au code.

V.2. RELATION AVEC L'ESPACE PUBLIC

Relation avec la trame urbaine. Les accès et cheminements autorisés sont sécurisés et en liaison avec le tissu environnant. Ces aménagements sont simples et conformes aux prescriptions générales.

E. AIRE D'EXTRACTION

Descriptif

L'aire d'extraction est réservée à l'exploitation d'une argilière.

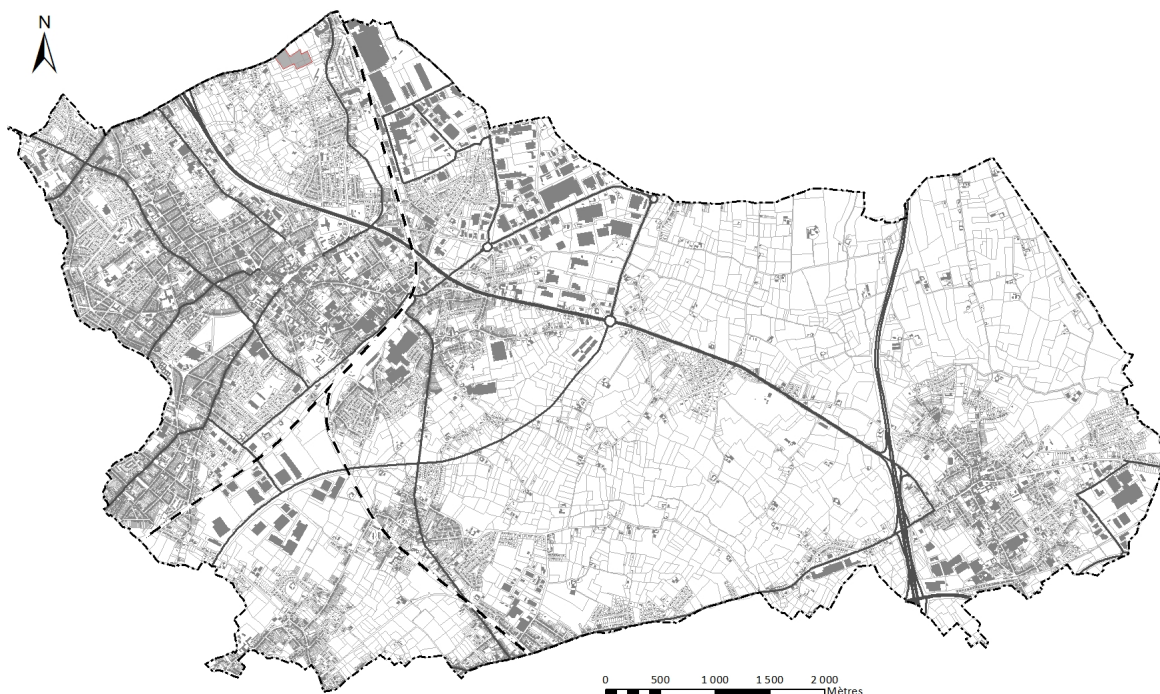


Figure 25 : Localisation de l'aire d'extraction (JNC AWP)

E.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cette aire n'est pas destinée à l'urbanisation ; elle est destinée à une activité d'extraction. N'y sont autorisés que les actes et travaux définis au Code.

E.2. RELATION AVEC L'ESPACE PUBLIC

Relation avec la trame urbaine. Les accès et cheminements autorisés sont sécurisés et en liaison avec le tissu environnant. Ces aménagements sont simples et conformes aux prescriptions générales.

E/V. AIRE D'EXTRACTION A CARACTERE VERT

L'aire d'extraction à caractère vert (E/V) reprend une ZACC (plan de secteur) affectée majoritairement en zone d'extension d'extraction par application d'un PCA en vigueur mais dont la reconversion en un espace vert de récréation et de loisirs est programmée après exploitation du site. Cette destination correspond à la volonté communale confirmée dans les options du schéma de structure communal.

De ce fait, pour cette aire, il y a lieu de se référer aux prescriptions de l'aire verte (V).

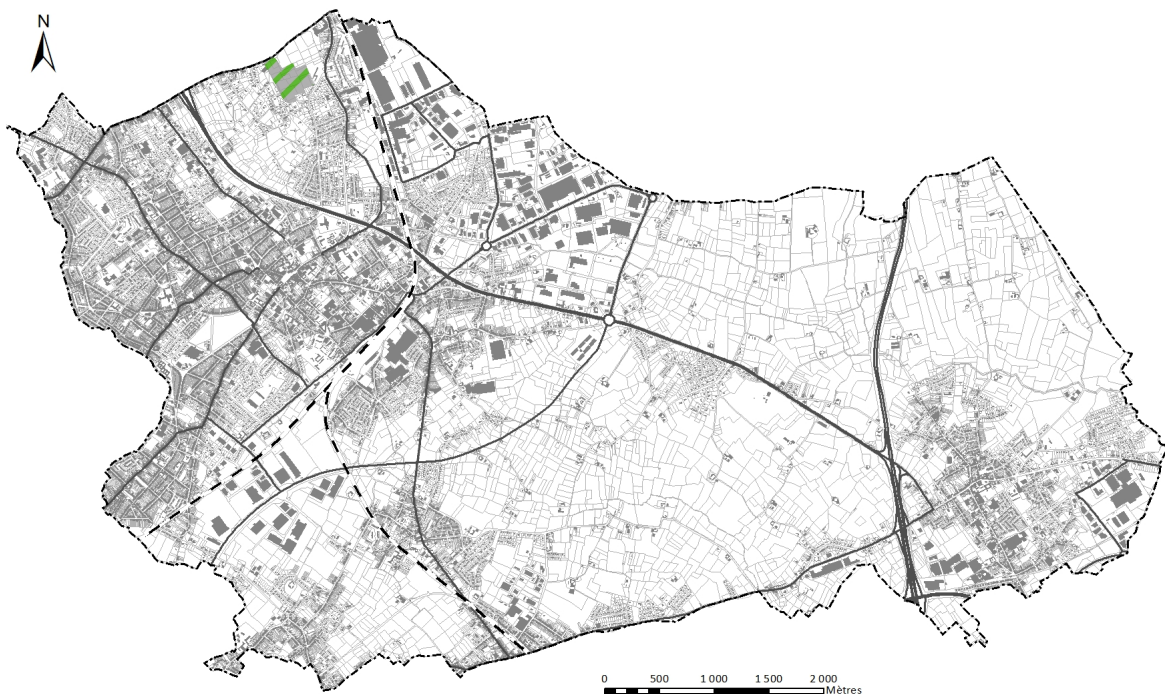


Figure 26 : Localisation de l'aire d'extraction à caractère vert (JNC AWP)

GLOSSAIRE

Les quelques définitions⁴² proposées ci-après sont indispensables à la bonne compréhension des prescriptions. Au sens du présent règlement, on entend par :

Abords des constructions	Zones non bâties contiguës aux constructions et comprenant : la zone de recul, les zones de dégagement latéral et arrière, s'il y a lieu, et la zone de cours et jardins.
Aire d'arrêt ou de stationnement	Espace directement contigu à la chaussée destiné essentiellement au parcage de véhicules, délimité par une signalisation et/ou un marquage adéquat(s).
Alignement	Limite séparative du domaine public et des propriétés privées riveraines.
Atrium	Pièce entourée de portiques couverte d'un toit possédant une ouverture en son centre.
Auvent ou marquise	Toiture fixe ou mobile en saillie sur la façade d'une construction.
Baie	Percement pratiqué dans un mur ou une toiture en vue de réaliser un accès, une prise de lumière ou encore d'assurer la ventilation des locaux (fenêtre, porte, tabatière, lanterneaux, verrière, lucarne, etc).
Balcon	Etroite plate-forme en saillie sur une façade, devant une ou plusieurs baies, fermée par un garde-corps et accessible depuis l'intérieur du bâtiment.
Bandeau	Moulure horizontale, pleine et de section rectangulaire, dont la largeur est nettement supérieure à la saillie et dont la face peut être plate ou légèrement bombée.
Béance	État de ce qui est béant; ouverture large, profonde.
Brisis	Partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris.

⁴² La plupart des définitions sont inspirées des publications « *Le PCA, son rôle, sa définition, sa mise en œuvre* » et « *Guide d'urbanisme pour la Wallonie* » de la DGATLP.

Cour anglaise	Une cour anglaise est une cour au niveau du sous-sol et encaissée entre la rue et la façade d'un bâtiment, qui servait, entre autres, à l'origine, à éclairer et ventiler ce niveau, en plus de permettre dans plusieurs cas un accès direct à ce niveau depuis la rue.
Construction en mitoyenneté	Construction comportant au minimum un mur situé sur ou contre une limite mitoyenne latérale.
Construction isolée	Construction dont aucun des murs de façade n'est bâti sur ou contre une limite mitoyenne.
Contexte de référence	Le contexte de référence est déterminé en fonction des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot ou de l'îlot situé en face. Un bâtiment atypique (hors gabarits) ne constitue pas une référence.
Corniche	Couronnement d'un édifice, en saillie sur le plan de la façade, destiné à la protection de celle-ci contre les intempéries et sur lequel sont généralement établis les chéneaux.
Continuité urbaine	Rechercher une continuité urbaine ne signifie pas nécessairement la reproduction d'une situation existante, mais une analogie, similarité des tissus urbains.
Développement en ordre fermé	Distribution des volumes marquant une continuité du bâti, les volumes étant construits d'une limite mitoyenne latérale à l'autre, en double mitoyenneté.
Développement en ordre semi-ouvert	Distribution des volumes marquant une alternance entre un groupe limité de bâtisses continues et d'autres bâtisses n'occupant que partiellement la largeur de la propriété. Les constructions sont implantées en mitoyenneté ou sur une limite latérale.
Développement en ordre ouvert	Distribution des volumes isolés sans articulation, ni entre eux, ni avec les limites de propriété.
Décrochement(s)	Caractéristique d'une façade composée d'au moins deux plans différents dans la même élévation.
Dégagement latéral	Distance horizontale entre un volume et une limite latérale de parcelle.
Emprise de construction	Profondeur construite.

Ensemble homogène	Planifié, un ensemble homogène répond, dès l'origine, à une volonté de composition urbanistique globale, volontaire et univoque. Il trouve sa cohérence dans la répétition d'un mode constructif. Il est constitué d'un groupement de minimum 3 constructions aux caractéristiques communes déclinées dans les implantations, l'agencement de volumes identiques, dans le rythme et règles de composition des façades, dans les matériaux et formes exprimées. Lorsqu'il est d'une certaine ampleur, l'espace public fait partie intégrale de la composition. Ces ensembles sont généralement destinés à accueillir de l'habitat ; les autres fonctions ont un caractère exceptionnel et participent à la composition d'ensemble.
Espace partagé	Le « shared space » (<i>espace partagé</i> en anglais) est un principe de design urbain, qui vise à mettre fin à la ségrégation entre les différents modes de transport et à repenser l'aménagement. Le concept vise à supprimer les dénivelés, abolir (presque) toute signalisation et ... s'en remettre au bon sens des utilisateurs. Les règles de circulation restent d'application.
Espace-rue	Espace contenu entre les façades à rue des constructions situées le long de la voirie et le plan formé par celle-ci et les zones de recul qui la bordent.
Façade(s) à rue(s)	Élévation(s) d'un même volume orientée(s) vers le domaine public.
Faîte	Point le plus élevé d'une toiture à versants.
Front de bâtisse	Plan vertical dans lequel s'inscrivent les façades à rue de plusieurs constructions principales établies du même côté d'un espace public. On entend par front de bâtisse la ligne marquant l'implantation de la façade à rue d'un ou de plusieurs volumes principaux situés du même côté de la voirie. Le front de bâtisse peut être continu ou brisé selon que les façades des volumes principaux voisins sont situées dans un même plan ou non. Il peut coïncider avec l'alignement ou se trouver en recul par rapport à celui-ci.
Greffe urbaine	<p>Une greffe urbaine concerne l'implantation d'un nouveau quartier au sein d'un tissu préexistant ou à proximité, dans le cadre d'une seule et même opération d'envergure, qui peut nécessiter la création d'équipements publics et dont il est souhaité que son intégration se fasse de façon composée, ce qui implique :</p> <p>De s'appuyer sur la trame foncière et le relief pour la composition des tracés et découpages du périmètre (voiries et</p>

	<p>parcelles) ;</p> <p>D'envisager un rapport franc avec le paysage, les perspectives, les vues sur ce quartier, les vues depuis ce quartier ;</p> <p>De mettre en relation les formes urbaines à concevoir, (leurs gabarits, volumes) et celles existantes ;</p> <p>De penser les hiérarchies et repères.</p>
Hauteur sous gouttière / sous corniche	<p>Distance verticale entre le niveau du trottoir (ou, à défaut, l'alignement) et le niveau inférieur de la gouttière (ou de la corniche) dudit bâtiment.</p> <p>Lorsque le trottoir présente une déclivité, cette hauteur est mesurée au milieu de la largeur de la façade à rue, sur l'alignement.</p>
Hauteur au faîte	<p>Distance verticale entre le niveau de la zone de trottoir et le niveau du faîte de la toiture.</p> <p>Pour un volume qui n'est pas à rue, la hauteur sous gouttière est mesurée entre le point bas de la construction et le niveau du faîte.</p>
Ilot	<p>Ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles.</p>
Linteau	<p>Élément posé au-dessus de l'ouverture d'une baie pour en constituer la partie supérieure et pour supporter le mur situé au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux.</p>
Logement	<p>Ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et à l'exclusion des établissements hôteliers.</p>
Longueur de pente	<p>Dimension d'un versant de toiture mesurée dans le sens de la pente entre le faîte de la toiture et la gouttière présentant le plus long développement.</p>
Lucarne	<p>Ouvrage construit en saillie sur un versant de toiture inclinée et permettant d'éclairer et d'aérer l'espace ménagé sous le comble, par une ou plusieurs baies de fenêtres, placées dans un plan vertical et abritées par un ouvrage de charpente et de couverture.</p>

Mansarde / toiture mansardée / toiture à la Mansart	Toit qui présente deux pans d'inclinaisons différentes sur un même versant, séparés par une arête saillante.
Marquise	Auvent vitré.
Matériaux de façade	Matériaux apparents à l'extérieur des murs de façade.
Menuiserie	Ensemble des matériaux intervenant dans la fabrication des portes, châssis et autres éléments de fermeture des baies et ouvertures et visibles des façades des bâtiments et constructions.
Mitoyenneté	Limite contiguë à deux propriétés.
Mobilier urbain	Equipement fixe installé sur le domaine public et dont la fonction première est d'assurer un service à la population.
Niveau	Espace horizontal d'un bâtiment d'une hauteur maximum de 4 mètres compris entre deux planchers ou entre un plancher et une toiture.
Oriel ou Bow-window	Avant-corps fermé, souvent vitré, formant saillie sur le nu de la façade et développé en surplomb sur la hauteur d'un ou de plusieurs niveaux.
Parcellaire	Distribution des parcelles selon une opération de partage de terrains.
Parcelle	Entité ou regroupement de parties d'entités cadastrales. La parcelle représente tout ou partie de la propriété foncière
Patio	Cour intérieure d'une construction, à ciel ouvert, qui occupe une position centrale. Le patio a un rôle fonctionnel et social, ce qui le distingue de la simple cour de passage.
Pignon	Mur latéral d'un bâtiment ou d'une construction, jusqu'au toit ou jusqu'à la terrasse qui en tient lieu, ne comprenant ni saillie, ni corniche, ni avant-toit ou tablette de couverture.
Piste cyclable	Partie de la voie publique réservée à la circulation des bicyclettes et de certains cyclomoteurs de faible puissance, signalée par les signaux ou par les marques routières prévues par la réglementation en vigueur. La piste cyclable ne fait pas partie de la chaussée.

Annexe

Pleine terre	Zone libre de toute construction, y compris en sous-sol
Profondeur	Dimension d'un volume mesurée dans le sens horizontal perpendiculairement au front de bâtisse.
Redent	Un décrochement venant briser la continuité d'un alignement. Redent d'une façade et toiture à redent : Ressaut, partie saillante ou décrochement dans le plan principal du mur de façade ou du plan de toiture.
Rue cyclable	Rue qui est aménagée comme une route cyclable, dans laquelle des règles de comportement spécifiques sont d'application à l'égard des cyclistes, mais dans laquelle les véhicules à moteur sont également autorisés. Une rue cyclable est signalée par un signal indiquant son début et un signal indiquant sa fin.
Saillie	Ouvrage dépassant le nu de la façade d'une construction.
Séquence	Succession ordonnée de façades à rue formant un tout.
Soubassement	Partie inférieure massive d'une construction, qui surélève celle-ci au-dessus du sol, réellement ou en apparence.
Toiture-terrasse	Une toiture-terrasse (ou terrasse de couverture) est une surface à l'air libre, accessible et aménagée au-dessus d'un local inférieur.
Travée	Partie d'un édifice, comprise entre deux points d'appui principaux ou deux éléments porteurs, par exemple au sein d'une façade.
Verranda	Une verranda est un volume secondaire majoritairement vitré .
Viaire	Relatif au réseau des voiries d'une ville.
Voiries de liaison inter-quartiers	Les voiries de liaison inter-quartiers sont généralement destinées aux déplacements locaux ou à connecter les quartiers aux liaisons régionales. La vitesse y est généralement limitée à 50 km/h. Ces voiries sont généralement bordées par une mixité de fonctions : habitat, commerces, services ...

Volume construit

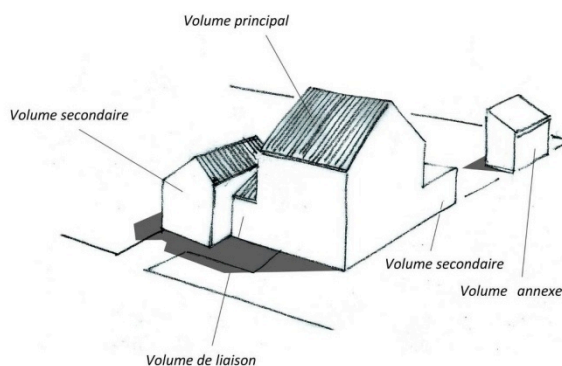


Figure 27: dénomination des volumes construits sur une parcelle (illustration JNC AWP)

Volume annexe

Volume distinct de faible superficie et séparé de la construction principale et/ou secondaire. Aucune liaison physique ne le relie aux deux premiers. Ses hauteurs sous corniche et au faîte sont inférieures à celles du volume principal. Un volume annexe ne peut servir de logement. Les volumes tel qu'abri de jardin ou abri pour animaux ne sont pas compris.

Volume de liaison

Volume qui assure une fonction de transition entre d'autres volumes (principal et secondaire). Sa structure est généralement légère et ses dimensions et gabarits sont inférieurs à ceux des volumes qu'il relie.

Volume principal

Volume de référence présentant le gabarit le plus important sur la propriété. Ses caractéristiques géométriques (hauteurs sous corniche et au faîte, largeur, profondeur) sont supérieures à celles des autres volumes, à l'exception des volumes complémentaires. Les volumes de type garage, grange, halle ou entrepôt ne sont pas compris.

Volume secondaire

Volume complémentaire et adossé à un volume principal, présentant des caractéristiques géométriques (hauteurs sous corniche et au faîte, largeur, profondeur) inférieures à celles du volume principal.

Zone de recul

Espace libre, sur fond privé, plus ou moins profond, offrant une transition entre l'espace public et le bâti, compris entre l'alignement et l'emprise des constructions établies à proximité du domaine public de la voirie.

Zone de cours et jardins

Espace non bâti ne comprenant pas la zone de recul et de retrait latéral, situé à l'arrière de l'emprise des volumes principaux et secondaire(s) et destiné à l'aménagement de cours, terrasses, jardins et potagers.

Annexe

Zone de retrait latéral Partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardins et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain.

Présentation de l'équipe

La présente étude a été confiée à JNC Agence wallonne du Paysage, département wallon de la s.a. JNC International, bureau d'études actif depuis 1968 dans le domaine de l'aménagement de l'espace.

L'équipe qui a travaillé sur cette mission est composée comme suit :

Direction et coordination :

Larissa PEIXOTO, Architecte, Urbaniste

Équipe scientifique :

Nathalie DURY, Architecte et Urbaniste

Julien GREVEREND, Architecte et Cartographe

Guillaume FRANCAERT, Graphiste

Équipe administrative :

Cristelle WLODARSKI, Assistante de direction

