

Mai 2006

**Ville de Saint-Ghislain**

**RÈGLEMENT COMMUNAL  
D'URBANISME**



AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET  
URBANISME

Rue de Nimy, 53  
tel 065/ 37 57 11

7000 MONS  
ax 065/ 37 58 59





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

Par ordonnance

Le secrétaire

Le Bourgmestre

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent règlement communal d'urbanisme a été déposé a l'examen du public du ..... au .....

Par le collège

Le secrétaire

Le Bourgmestre

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

Par ordonnance

Le secrétaire

Le Bourgmestre



## Chapitre I – Avant-propos ..... 1

1. Préambule .....	3
2. Objectifs .....	4
3. Contenu .....	5
4. Application et procédure .....	6
5. Composition du dossier de demande de permis d'urbanisme et de lotir .....	7
6. Autres règlements communaux applicables en matière d'urbanisme .....	8
7. Glossaire .....	9
8. Abréviations .....	15

## Chapitre II – Prescriptions urbanistiques générales ..... 17

1. Intégration paysagère et protection du paysage végétal .....	19
2. Lotissements et réalisation groupée de plusieurs constructions .....	20
3. Espace public et voies de circulation .....	21
<i>Article 1</i> - Intégration .....	21
<i>Article 2</i> - Equipement et mobilier urbain .....	21
<i>Article 3</i> - Gabarits .....	21
<i>Article 4</i> - Dessin et profils .....	21
<i>Article 5</i> - Solidité, durabilité et sécurité .....	22
<i>Article 6</i> - Eclairage nocturne .....	23
<i>Article 7</i> - Signalisation routière .....	23
<i>Article 8</i> - Plantations .....	23
<i>Article 9</i> - Stationnement en voirie publique et espaces de parcage .....	23
<i>Article 10</i> - Arrêts d'autobus .....	24
4. Traitement et rejets des eaux usées et de pluie .....	25
5. Eoliennes, conduites, câbles, canalisations, mâts, pylônes et antennes paraboliques .....	26
6. Dispositifs de publicité – Enseignes .....	28
<i>Article 1</i> - Dispositions générales .....	28
<i>Article 2</i> - Enseignes apposées perpendiculairement à la façade .....	28
<i>Article 3</i> - Dispositifs de publicité sur chevalet .....	28
<i>Article 4</i> - Enseignes lumineuses .....	28
7. Accessibilité et déplacement des personnes à mobilité réduite .....	29
<i>Article 1</i> - CWATUP .....	29
<i>Article 2</i> - Signalétique .....	29
<i>Article 3</i> - Liaisons entre voirie et trottoir au droit des passages protégés pour piétons .....	29



8.	<b>Isolation thermique et ventilation des bâtiments</b>	<b>30</b>
9.	<b>Normes minimum d'hygiène des logements</b>	<b>31</b>
<b>Chapitre III – Prescriptions urbanistiques spécifiques</b>		<b>33</b>
1.	<b>Aire bâtie urbaine à forte densité</b>	<b>35</b>
2.	<b>Aire bâtie rurale à forte densité</b>	<b>40</b>
3.	<b>Aire bâtie rurale</b>	<b>46</b>
4.	<b>Aire bâtie traditionnelle</b>	<b>52</b>
5.	<b>Aire bâtie hors contexte référentiel</b>	<b>57</b>
6.	<b>Aire à caractère artisanal</b>	<b>63</b>
7.	<b>Aire à caractère industriel</b>	<b>68</b>
8.	<b>Aire rurale (y compris en contexte bâti traditionnel)</b>	<b>74</b>
9.	<b>Aire de bois et forêts</b>	<b>80</b>
10.	<b>Périmètres urbanistiques remarquables</b>	<b>83</b>
	a) La rue Achille Danneau	83
	b) Le site du Mont Garni	83
	c) Le site du château de la Prévôté	83
	d) Une partie du quartier Saint-Jean (Hautrage)	85
	e) Ensemble à la rue de Boussu (Hautrage-Etat)	85
	f) Place de l'Eglise (Hautrage-Etat)	85
11.	<b>Périmètres bâtis homogènes</b>	<b>87</b>
12.	<b>Axes de développement de commerces et moyennes entreprises</b>	<b>88</b>
13.	<b>Périmètres d'équipements publics en milieu vert</b>	<b>93</b>
14.	<b>Périmètres d'ouverture paysagère</b>	<b>94</b>
15.	<b>Périmètres d'intérêt paysager</b>	<b>95</b>
16.	<b>Périmètres Natura 2000</b>	<b>96</b>
<b>CHAPITRE IV – Annexes</b>		<b>97</b>
1.	<b>Hiérarchie des voiries - Plan communal de mobilité</b>	
2.	<b>Listes des essences régionales autorisées</b>	
3.	<b>Liste des arbres et haies remarquables</b>	





# Chapitre I – Avant -propos





# 1. Préambule

Dans le cadre du décret de décentralisation et de participation du 27 avril 1989, l'article 107 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) définit les conditions dans lesquelles le Collège des Bourgmestre et Echevins peut délivrer les permis de bâtir et de lotir, à savoir l'existence sur l'entièreté du territoire communal d'un règlement communal d'urbanisme cumulée avec l'existence d'un plan de secteur en vigueur, d'un schéma de structure communal adopté et d'une commission communale.

L'article 78 § 1er du CWATUP définit le contenu minimum du règlement communal d'urbanisme pour permettre cette délivrance, à savoir :

- « 1° *en ce qui concerne tant les bâtiments principaux que secondaires, les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes des toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et ouvertures ;*
  
- 2° *en ce qui concerne la voirie et les espaces publics, les prescriptions relatives au gabarit, au mode de revêtement, au traitement du sol, au mobilier urbain, aux plantations, au parcage des véhicules, aux enseignes et procédés de publicité ainsi qu'aux conduites, câbles et canalisations. »*

Le RCU se réfère à certaines dispositions légales en vigueur à la date de son adoption. Toute modification apportée à ces législations sera d'application dès leur entrée en vigueur.

Tout permis doit être délivré en tenant compte des nouvelles dispositions en vigueur.

## 2. Objectifs

Le règlement communal d'urbanisme s'inscrit dans la démarche générale de développement et d'aménagement du territoire définie par le schéma de structure communal.

Dans cette optique, il tend à structurer le territoire en s'appuyant sur les objectifs suivants :

### 1) **Maîtriser l'impact paysager :**

- en conservant l'esprit existant dans les zones d'habitat traditionnel et dans les noyaux villageois ;
- en limitant le mitage rural et la dispersion du bâti ;
- en endiguant la "rubanisation" ;
- en améliorant l'intégration paysagère des zones d'activités économiques.

### 2) **Soutenir la densité :**

- en la renforçant dans les centres urbanisés existants notamment dans l'axe principal d'urbanisation Saint-Ghislain – Tertre – Baudour ;
- en favorisant la mitoyenneté et la continuité du bâti où cela s'impose ;
- en préférant les projets d'habitat groupé par rapport aux lotissements ordinaires de villas 4 façades.

### 3) **Anticiper l'évolution de l'espace urbain :**

- en prévoyant la configuration souhaitée dans les nouvelles zones à urbaniser notamment dans les zones d'aménagement communal concerté au plan de secteur ;
- en incitant à la restructuration de certains quartiers ;
- en permettant le développement d'une configuration de l'espace adaptée à la conjoncture et aux caractéristiques du lieu.

### 4) **Favoriser la mixité de fonctions et de niveaux socioprofessionnels dans les zones urbanisées :**

- en assurant une diversité de logements ;
- en permettant le développement des fonctions commerciales aux rez et du logement aux étages dans les centres urbains.

### 5) **Permettre l'expression architecturale comme témoignage d'une époque :**

- en ciblant l'utilisation de matériaux et techniques constructives contemporaines selon le découpage morphologique du territoire ;
- en encadrant l'intervention urbanistique et architecturale dans une démarche globale et explicite de développement territorial et durable.

### **3. Contenu**

Le règlement communal d'urbanisme contient les prescriptions générales communes à tout le territoire communal ainsi que des prescriptions spécifiques adaptées aux différentes typologies bâties ou paysagères existantes à Saint-Ghislain.

Pour ce faire un découpage du territoire a été effectué et représenté sur la **carte des aires paysagères ou différenciées** qui accompagne ce document écrit.

Les aires paysagères ou différenciées déterminent les parties du territoire qui présentent une unité urbanistique, une similitude en termes de morphologie bâtie et/ou paysagère et qui méritent ainsi des règles propres de construction et d'aménagement.

L'entité de Saint-Ghislain est subdivisée en 9 aires différenciées et 7 périmètres particuliers :

- ⇒ l'aire bâtie urbaine à forte densité
- ⇒ l'aire bâtie rurale à forte densité
- ⇒ l'aire bâtie rurale
- ⇒ l'aire bâtie traditionnelle
- ⇒ l'aire bâtie hors contexte référentiel
- ⇒ l'aire à caractère artisanal
- ⇒ l'aire à caractère industriel
- ⇒ l'aire rurale (y compris en contexte bâti traditionnel)
- ⇒ l'aire de bois et de forêts
- ⇒ les périmètres urbanistiques remarquables
- ⇒ les périmètres bâtis homogènes
- ⇒ les axes de développement de commerces et moyennes entreprises
- ⇒ les périmètres d'équipements publics en milieu vert
- ⇒ les périmètres d'ouverture paysagère
- ⇒ les périmètres d'intérêt paysager
- ⇒ les périmètres Natura 2000

## 4. Application et procédure

Conformément aux dispositions du CWATUP, tout acte soumis à permis d'urbanisme ou de lotir sur le territoire communal doit être conforme au règlement communal d'urbanisme qui revêt une valeur réglementaire.

Il n'est néanmoins pas d'application pour les territoires couverts par un plan communal d'aménagement ou un permis de lotir dûment autorisé et non périmé (ceux-ci ayant fait l'objet d'une réflexion au niveau du quartier).

Le respect du règlement communal d'urbanisme n'implique pas la délivrance automatique d'un permis, la Commune se réservant le droit d'apprécier le projet en vue d'assurer le bon aménagement des lieux.

Selon l'article 113 du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Un permis de lotir peut, dans les mêmes conditions, déroger aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme.

L'avis de la **Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire (CCAT)** est obligatoire pour l'élaboration et/ou l'adoption des plans communaux d'aménagement, des schémas de structure communaux, des règlements communaux d'urbanisme, des rapports urbanistiques et environnementaux.

L'article 107 du CWATUP stipule par ailleurs que « *Dans les cas visés aux articles 110 à 113 ou soumis à certaines mesures particulières de publicité, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut solliciter l'avis de la Commission communale si elle existe* ».

Dans tous les cas, notamment pour les projets de grande dimension, il est conseillé au demandeur du permis de soumettre son projet à l'avis préalable des services compétents de l'administration communale avant l'introduction définitive du permis d'urbanisme ou de lotir. Au-delà d'une meilleure efficacité dans la délivrance du permis, cette collaboration peut permettre d'intégrer les nouveaux projets architecturaux et urbanistiques à la démarche générale de développement appliquée par la Commune.

Conformément à l'article 81 du CWATUP, les règlements régionaux d'urbanisme abrogent de plein droit les dispositions non conformes des règlements communaux.

Les procédures de permis, les délais et les obligations des administrations concernées et du maître de l'ouvrage sont régies par les articles 115 et suivants du CWATUP.

Selon l'article 117, l'envoi de la décision du Collège octroyant ou refusant les permis intervient dans les délais suivants :

- 30 jours, lorsque la demande ne requiert ni avis préalable du fonctionnaire délégué, ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions dont la consultation est demandée ;
- 70 jours lorsque la demande ne requiert pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions dont la consultation est demandée ;
- 75 jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais ne requiert ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions dont la consultation est demandée ;
- 115 jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué ou sa décision sur la demande de dérogation visée à l'article 114 du CWATUP, ainsi que des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions dont la consultation est demandée.

Ces délais sont à compter de la date de l'accusé de réception postale ou du récépissé émis par l'Administration communale.

## **5. Composition du dossier de demande du permis d'urbanisme et de lotir**

Le contenu des dossiers de demande de permis est fixé par les articles 284 à 314 du CWATUP.

Hormis les documents réglementaires, les éléments suivants peuvent être demandés par la Commune afin de compléter le dossier et d'assurer sa lisibilité :

- – Les niveaux aux quatre coins de la parcelle concernée avant et après travaux ;
- les niveaux aux quatre coins du bâtiment avant et après travaux ;
- le niveau du rez-de-chaussée ainsi que ceux des habitations voisines s'il y a ;
- les niveaux de référence externes au terrain fiables : taques d'égout, avaloirs, bornes, ...
- Le dépôt d'une description technique et/ou des échantillons préalablement à la mise en œuvre pour :
  - les matériaux d'élévation et de couverture utilisés lors de la construction ou la transformation de bâtiments ;
  - les verrières, serres, capteurs solaires et autres éléments vitrés ;
  - les sols extérieurs, les éléments de mobilier urbain.

Ils sont soumis à l'approbation de la commune au moment de la demande de permis d'urbanisme.

- Des photos du site et/ou bâtiment.
- Des maquettes, photos de maquettes, perspectives permettant de saisir une volumétrie complexe, une intégration délicate dans un environnement particulier.
- Une note d'intention exposant le parti architectural.
- L'emplacement des arbres à maintenir ou à abattre ainsi que l'état des travaux résultant des pièces d'eau, étangs, parcs et jardins.

## **6. Autres règlements communaux applicables en matière d'urbanisme**

- ▶ **Règlement de police sur la propreté de la voie publique**
- ▶ **Règlement de police sur l'occupation de la voie publique**
- ▶ **Règlement de police sur la protection des arbres et espaces verts**



## 7. Glossaire

**Abribus** : construction destinée à abriter les voyageurs des intempéries, aux arrêts de tram et d'autobus. Elle est appelée également « aubette » et peut comporter des panneaux publicitaires.

**Accotement** : bande stabilisée ou non située le long de la chaussée et souvent de plain-pied, destinée à isoler la chaussée de ses abords, permettant la circulation des piétons et servant de bande d'arrêt des véhicules.

**Aire de parcage** : surface destinée au stationnement de véhicules automoteurs et cycles, y compris les accès spécifiques aux emplacements de parcage.

**Aire paysagère ou différenciée** : portion de territoire communal ou unité urbanistique, relativement homogène définie par des caractères dominants.

**Alignement** : limite séparant le domaine de la voie publique et les propriétés riveraines, privées ou publiques ou toute zone à autre destination.

**Allège** : pan de mur situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

**Appentis** : toit à une seule pente dont la faîte s'appuie sur ou contre un mur.

**Auvent** : couverture fine et en surplomb, horizontale ou en pente destinée à protéger une porte ou une baie.

**Baie** : ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour créer une porte ou une fenêtre.

**Balcon** : plate-forme en saillie sur une façade devant une ou plusieurs baies, fermée par un garde-corps et accessible depuis l'intérieur du bâtiment.

**Bande cyclable suggérée** : marquage au sol qui rappelle le caractère cyclable des voiries. Ils servent de signal pour les automobilistes et de guidages pour les cyclistes.

Ces marquages ne sont donc pas réglementaires mais définissent une continuité cyclable

**Bardage** : système d'éléments de parement qui se fixe sur une ossature secondaire en bois, acier, PVC, etc.

**Bâti** : ensemble de constructions sur une zone déterminée.

**Bâtisse** : à l'origine désigne la maçonnerie d'un bâtiment. Par extension signifie construction solide puis désigne toute construction.

**Bow-window** : fenêtre ou construction vitrée en saillie sur le nu d'un mur de façade. Le terme français le plus approchant est l'« oriel ».

**Brisis** : partie inférieure, en pente raide, d'un versant de toit brisé (voir toit brisé ou à la Mansart).

**Caillebotis** : treillis de bois, de métal ou autre matériau.

**Caniveau** : canal réalisé en matières dures (pierre, béton ou briques...) et destiné à recueillir les eaux de surface pour les conduire vers une évacuation. Un caniveau peut être formé par un simple défoncement dans le sol ou former un canal plus profond recouvert d'une grille.

**Châssis** : menuiserie pouvant être réalisée en divers matériaux tels que bois, métaux, matériaux plastiques,

destinée à la fermeture d'une baie, comportant des parties fixes et ouvrantes et recevant soit du vitrage, soit des panneaux opaques.

**Cité, maisons de cité ou ensembles bâtis homogènes** : ensemble d'habitations aux matériaux et formes identiques ou similaires, en ce compris les éléments qui les relient, répétés sur une implantation commune en vue de constituer un tout ; les notions de jardins et espaces communs y sont prépondérantes.

**Clôture** : matérialisation des limites d'un terrain ou d'une partie d'un terrain, souvent destinée à faire obstacle au passage. La clôture peut être mitoyenne et destinée à marquer la limite entre deux propriétés voisines et dans ce cas axée sur leur limite. On peut clôturer par murs, haies, fils ou treillis, par fossés ou buttes de terre, etc.

**Comble** : le comble d'une toiture à versants est l'espace disponible sous le toit et séparé du niveau inférieur par un plancher.

**Construction** : tout assemblage solide et durable de matériaux.

**Corniche** : couronnement d'un édifice en saillie sur le plan de la façade destinée à la protection de celle-ci contre les intempéries, et sur lequel sont généralement établis les chéneaux. La corniche est traditionnellement formée de moulures successives en surplomb les unes sur les autres.

**Coyaux** : pièce de bois en sifflet rapportée sur la partie inférieure d'un chevron, pour le prolonger et /ou pour donner à la partie inférieure d'un pan de toiture une moindre inclinaison ; la partie du versant ainsi relevée est dite « retroussis » ou « égout retroussé ».

**Contigu** : qui touche à autre chose. Bâtiments contigus : bâtiments qui se touchent.

**Couverture** : matériaux assurant la fermeture supérieure d'un bâtiment et destinés à l'abriter des conditions climatiques.

**Dépôts** : installation bâtie ou non, destinée à l'entreposage de biens ou de marchandises.

**Dispositif de publicité** : dispositif qui, à l'exception de l'enseigne, est établi dans le but de recevoir de la publicité, soit une inscription, forme ou image destinée à attirer l'attention du public pour l'informer, pour faire connaître une entreprise, pour assurer la promotion d'un produit, etc.

**Emplacement de parcage (ou de stationnement)** : surface destinée au stationnement d'un véhicule automoteur ou de cycles.

**Emprise de bâtisse** : surface capable destinée à recevoir les bâtiments.

**Emprise au sol** : surface totale d'un bâtiment mesurée au niveau du sol et pour les constructions hors-sol uniquement. Les constructions enterrées s'étendant au-delà de cette surface hors-sol, ne sont pas prises en considération, tout comme les terrasses, voiries, aménagements de jardin.

**Enseigne publicitaire** : inscription de toute nature ou objet symbolique, lumineux ou non, apposé dans un lieu donné pour faire connaître au public, le commerce, l'industrie qui s'exploite au dit lieu, la profession qui

s'y exerce et généralement, les opérations qui s'y effectuent.

**Ensemble architectural** : « Tout groupement de constructions urbaines ou rurales, en ce compris les éléments qui les relient, suffisamment cohérent pour faire l'objet d'une délimitation topographique et remarquable par homogénéité ou par son intégration dans le paysage. » Article 185 du code.

**Espaces verts** : zones plantées, jardins, parcs d'une agglomération.

**Étage** : niveau quelconque d'un bâtiment situé au-dessus du rez-de-chaussée. Les étages se comptent de bas en haut, le premier étage se trouvant au-dessus du rez-de-chaussée (ou d'un entresol).

**Façade** : toute face verticale extérieure d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment. Outre son rôle de fermeture, la façade joue aussi un rôle prépondérant dans l'expression architecturale.

**Faîte** (ou faitage) qualifie le point ou la ligne la plus élevée d'un toit.

**Fenêtre** : baie munie d'une fermeture vitrée pratiquée dans le mur d'un bâtiment pour y laisser pénétrer l'air et la lumière.

**Fenêtre de toiture** : ouvrage vitré incorporé et inscrit dans le même plan d'une toiture à versant(s), permettant un éclairage et une ventilation naturelle de l'espace sous toiture.

**Front de bâtisse** : ligne marquant l'implantation de la façade du bâtiment faisant face à la voie publique. Le front de bâtisse peut coïncider avec l'alignement ou se trouver en recul.

**Gabarit** : le gabarit d'un **bâtiment** définit le volume et les proportions dans lesquels ce bâtiment doit s'inscrire. Cette définition peut être précisée par des mesures ou des tracés géométriques.

Le gabarit d'une **voie** définit les dimensions et proportions de la ou des chaussées, ainsi que les aménagements qui la ou les accompagnent.

**Garde-corps** : dispositif plein ou ajouré destiné à servir d'appui et à prévenir la chute lorsqu'il existe une dénivellation prononcée : balustrade, barre d'appui, parapets, rambarde, etc.

**Habitable** : se dit d'un bâtiment, d'un niveau, d'un local répondant aux normes de salubrité et de sécurité requises pour son affectation.

**Habitat** : aire dans laquelle vit une population. Ensemble de conditions, de faits relatifs à l'habitation.

**Habitation** : bâtiment servant au logement d'un ou plusieurs ménages.

**Ilot** : ensemble de terrains bâtis ou non, délimité par des voies de communication à l'air libre ou par des limites naturelles.

**Immeuble** : ensemble de constructions et installations, y compris leurs abords pouvant s'étendre sur plusieurs parcelles, formant une entité pour le permis de bâtir et généralement identifiée par une seule adresse de police. Un immeuble est divisé à la construction en appartements pour particuliers ou aménagés à usage de bureaux.

**Implantation** : définition au niveau du sol et du sous-sol des limites du bâtiment et de ses ouvrages annexes (voiries, mobilier urbain...) par rapport à une ligne ou un point de repère fixe. Par extension, peut définir le caractère général de la situation du bâtiment

sur le terrain, par exemple : « implantation parallèle à la voirie ».

**Intégration** : action d'incorporer un élément dans un ensemble (Robert, Dictionnaire historique de la langue française).

« *intégrer* » : faire entrer dans un ensemble plus vaste (Larousse).

Intégration n'est pas copie, mais choix de lignes, de proportions, de rythmes, de matériaux et de couleurs en vue de s'allier harmonieusement au contexte préexistant.

L'intégration ne signifie pas l'absence de contraste, bien au contraire et l'histoire de l'architecture démontre que l'harmonie est le fruit d'accords consonants et dissonants. Il peut y avoir intégration au niveau paysager, urbanistique, architecturale...

**Intérieur d'ilot** : espace situé au-delà de la profondeur de construction autorisée pour les bâtiments à front de rue, le cas échéant, à partir d'une cote fixée depuis l'alignement.

**Isolation thermique** : mécanisme de défense d'une construction contre les variations de la température extérieure. Le code définit par un règlement général d'urbanisme les « conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement » (articles 406 à 413 du code).

**Linteau** : 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.

**Locaux habitables** : locaux d'une construction qui abritent les fonctions essentielles de vie et, par conséquent répondent aux exigences de salubrité, de sécurité et d'habitabilité.

**Logement** : ensemble de locaux servant à l'habitation d'une ou plusieurs personnes formant un ménage. Le logement est donc par essence uni-familiale. Certains logements peuvent cependant être collectifs : communautés civile et religieuse, caserne, hébergement permanent divers.

**Lotissement** : opération et résultat de la division d'un bien foncier en deux ou plusieurs lots, en général dans le but d'y édifier des habitations ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation. Les lots d'un lotissement ne peuvent être exposés à la vente, mis en vente ou loués pour une période de plus de neuf ans qu'après obtention d'un permis de lotir (voir les articles 89 et 90 du code).

**Lucarne** : ouvrage construit en saillie ou en creux sur le plan d'une toiture à versant(s) ou cintrée permettant l'éclairage et la ventilation du comble par une ou plusieurs fenêtres placées dans un plan vertical.

Les principaux types de lucarne :

D'une manière générale, les lucarnes sont soit :

*sur le versant* : lucarne déposée sur le versant ;

soit, *en façade* : lucarne élevée à l'aplomb du mur de façade.

**Lucarne à deux pans dite *jacobine* ou à *chevalet*** : lucarne sur le versant recouverte par un toit à deux versants ;

*A croupe (débordante ou non) dite capucine* : lucarne surmontée d'un toit à croupe, débordant ou non le plan de la fenêtre ;

*Rampante* : lucarne recouverte par un toit incliné dans le même sens que le versant de toit ;

*En chien assis ou lucarne retroussée* : lucarne recouverte par un toit incliné vers l'arrière et donc, à contresens de la pente du toit ;

*Rentrante* : lucarne construite en creux sur le plan du versant et en retrait sur le plan du mur de façade ;

*A fenêtre pendante* : lucarne dont la fenêtre descend dans la maçonnerie de la façade ;

*Interrompant l'avant-toit* : lucarne en façade et placée dans le plan du mur de façade avec interruption de l'avant-toit ;

*A plusieurs niveaux* : lucarne présentant les fenêtres superposées de plusieurs niveaux.

*La grande lucarne* réunit plusieurs fenêtres.

**Mansarde (toiture en), (toiture mansardée ou toiture à la mansarde)** : toit qui présente deux pans d'inclinaisons différentes sur un même versant, séparées par une arête saillante.

**Marquise** : auvent vitré sur armatures métalliques, destinés à protéger les portes d'entrée de la pluie.

**Matériaux de façades ou matériaux de parement** : matériaux apparents à l'extérieur des murs de façades, qu'il s'agisse de l'élément structurel lui-même laissé apparent (par exemple, une maçonnerie massive de briques ou une ossature), ou d'un matériau de revêtement (par exemple, parement en briques ou en enduit).

**Menuiserie** : ensemble des matériaux intervenant dans la fabrication des portes, châssis et autres éléments de fermeture de baies, visibles en façade.

**Mezzanine** : niveau partiel situé entre deux autres niveaux formant un balcon.

**Mitage rural** : fragmentation de l'espace rural par l'urbanisation, générant la diminution de la surface agricole utile et le découpage des paysages naturels.

**Mitoyenneté** : limite parcellaire.

Situation juridique de copropriété indivise appliquée à la clôture séparant deux fonds contigus appartenant à des propriétaires distincts.

Le droit de copropriété mitoyenne est un bien incorporel dont la clôture mitoyenne est le bien matériel sur lequel s'exerce ce droit.

La copropriété mitoyenne se porte sur les murs construits, les clôtures réalisées, les haies plantées, etc... à l'axe de la limite séparative entre les fonds. Les règles de mitoyenneté sont définies par le Code Civil (articles 653 à 668) et le Code Rural (articles 29 à 35), et précisées par une abondante jurisprudence.

A l'inverse de la clôture mitoyenne, la clôture privative est la propriété exclusive de l'un des voisins.

**Mobilier urbain** : ensemble des équipements de service et de confort complémentaires à l'aménagement de la voie publique ou le cas échéant, d'une voie privée, et ce tant en ville que le long des routes et autoroutes. Equipements divers des aires de repos et de parcs, aubettes ou édicules, bancs et tables, poubelles, bacs, plantes, dispositifs de publicité et d'affichage, appareils d'éclairage, éléments de signalisation, ...

**Monument** : au sens du code et suivant son article 185a, un monument se définit comme suit : « toute réalisation architecturale ou sculpturale considérée isolément, y compris les installations et éléments décoratifs faisant partie intégrante de cette réalisation ». Etymologie du mot : du latin, « *monumentum = quid monet mentem...* » qui éveille l'esprit à la mémoire de quelque chose. Donc, fait pour durer.

**Morphologie** : littéralement, étude de la forme. Morphologie d'une ville, d'un quartier, analyse de l'ensemble de leurs formes et de leur structure, et des causes ayant contribué à leur formation. Permet, entre autres, l'identification d'objets individualisés ou de groupements caractéristiques de ceux-ci.

**Niveau** : espace habitable horizontal d'un bâtiment compris entre deux planchers ou entre un plancher et la toiture. Les sous-sol, le rez-de-chaussée, l'entresol, les étages normaux et les étages en comble sont les niveaux d'un bâtiment.

**Ouverture** : espace libre par lequel la communication s'établit au travers d'une paroi, à l'intérieur ou entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment ou d'une construction.

**Parcelle** : portion de terrain constituant l'unité foncière, telle que reprise aux plans et matrice cadastraux. Un fonds peut être constitué d'une ou de plusieurs parcelles. Le terme ne doit pas être utilisé pour les terrains d'un lotissement, appelé « lots ».

**Parcellaire** : ensemble de parcelles sur une partie de territoire.  
Par extension, morphologie de cet ensemble.

**Passage** : voie publique généralement couverte et interdite aux véhicules, unissant deux voiries publiques.

**Paysage** : littéralement, étendue de pays, rurale ou urbaine, se présentant à un observateur. Par extension, terme utilisé pour désigner la géographie physique d'un lieu, d'une ville, d'une contrée.

Un paysage peut être « fermé » si la vue est arrêtée par des obstacles proches ou « ouverts » si, au contraire, la vue porte sur des distances importantes.

**Pente** : angle d'inclinaison par rapport à l'horizontale exprimé en degrés ou en grade, en pourcentage, ou par le rapport hauteur/longueur exprimé en mètres ou en centimètres.

Le terme est utilisé pour différents types d'ouvrage : pente d'une rampe, d'un escalier (mesuré dans l'axe de foulée), de la couverture d'un toit plat, de versants de toiture, de niveaux de terrains, d'une voie de circulation, ...

**Permis de lotir** : en ses articles 89 à 106, le CWATUP définit les actes soumis à permis de lotir, ainsi que ses conditions d'application.

L'introduction du permis d'urbanisme, les modalités de son établissement, les procédures de décision, la délivrance et les recours possibles sont repris aux articles 107 à 139.

**Permis d'urbanisme** : en ses articles 84 à 88, le CWATUP définit les actes et travaux dont l'exécution nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ainsi que ses conditions d'application.

L'introduction du permis d'urbanisme, les modalités de son établissement, les procédures de décision, la délivrance et les recours possibles sont repris aux articles 107 à 139.

**Pignon (mur) :** mur extérieur d'un bâtiment ou d'une construction supportant le faitage d'une toiture à versant(s) et, par conséquent, parallèle à la ferme. Ce mur ne comprend ni saillie, ni corniche, ni avant-toit.

**Piste cyclable :** partie de la voie publique rénovée à la circulation des bicyclettes et des cyclomoteurs à 2 roues de classe A (certains cycles motorisés de faible puissance) [voir aussi bande cyclable suggérée].

**Place :** espace public constitué par une voie publique élargie et les constructions qui l'entourent, servant de lieu de rencontre, pouvant aussi être affecté à la circulation et au stationnement des véhicules.

Que ce soit urbanistique, social, politique, culturel, architectural ou fonctionnel, le rôle de la « place » est fondamental pour toute agglomération, du village à la ville.

**Plan de secteur :** document régional de valeur réglementaire qui comporte notamment la détermination des différentes affectations du territoire ainsi que le tracé existant et projeté du réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluides et d'énergie.

Le CWATUP définit dans ses articles 21 à 46, le contenu des plans de secteur, le mode de désignation des personnes chargées de leur élaboration et le processus de leur adoption.

**Porche :** pièce ou galerie ouverte sur l'extérieur, accolée au rez-de-chaussée d'un bâtiment ou intégrée dans son volume.

Par analogie désigne aussi une construction abritant la porte d'entrée d'un bâtiment, soit en saillie sur la façade, soit non débordante.

**Profondeur d'un bâtiment :** profondeur extérieure du bâtiment, mesurée depuis son front de bâtisse jusqu'à sa façade postérieure, ne comprenant pas les saillies autorisées telles que balcon, auvent et corniche.

**Publicité :** voir enseigne publicitaire.

**Rampe :** plan incliné permettant le passage d'un niveau à un autre.

Le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite est repris au CWATUP, dans les articles 414 et 415, modifié par l'A.R. du 25 janvier 2001.

**Rapport plancher – sol :** rapport entre la superficie de planchers et la superficie au sol.

– Le rapport PS brut résulte de la division des superficies de planchers par la superficie totale de terrain, en ce compris la superficie des voiries et autres espaces publics.

– Le rapport PS net résulte de la division des superficies de planchers par la superficie de parcelles comprises à l'intérieur des îlots déterminés par les alignements.

**Règlement communal d'urbanisme :** instrument d'aménagement du territoire qui, au contraire des plans d'aménagement, n'a pas vocation à régir l'affectation du sol. Il se conçoit comme un instrument réglementaire qui est destiné à régir l'équilibre urbanistique des espaces publics ainsi que l'impact des espaces privés sur ceux-ci. Il régit également la salubrité, l'équipement, l'accès et la sécurité des constructions, de leurs abords et des voiries.

Le contenu ainsi que les conditions d'application sont repris aux articles 78 et 79 du CWATUP.

**Règlements généraux d'urbanisme :** Les règlements généraux d'urbanisme suivants sont repris au CWATUP dans les articles 393 à 424 :

– *Du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme,*  
– *Isolation thermique et ventilation des bâtiments* – AERW du 29 février 1984,

– *Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite* – AGW du 25 février 1999, article 1<sup>er</sup>,

– *Règlement général sur les bâtisses en site rural,*  
– *Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.*

**Rez-de-chaussée :** niveau correspondant approximativement au niveau de la voie donnant accès au bâtiment, et plus généralement au sol environnant. Lorsque le rez-de-chaussée est surélevé, le niveau en sous-sol peut être partiellement dégagé hors du sol et prendre jour sur la façade.

**Rive :** dans la toiture à versants, la rive est le bord en pente du versant au raccord avec le mur pignon. Par extension, la rive désigne le bord d'autres toits tels que le périmètre du toit plat.

**Rond-point :** place circulaire sur laquelle aboutissent plusieurs avenues ou allées. Carrefour de voies organisé sous forme giratoire.

**Rubansation :** urbanisation en "ruban". Implantation linéaire des constructions le long des voiries d'accès aux villes et villages qui tend à la dispersion de l'habitat.

**Rue :** voie bordée, au moins en partie, de maisons dans une agglomération. La rue remplit plusieurs rôles : circulation, aération et éclairage des bâtiments, noyau social de rencontre, distribution de fluides. La rue est habituellement une voie publique ; elle peut cependant aussi être une voie privée appartenant à ses riverains.

**Ruelle :** Petite rue étroite ; venelle.

**Rythme :** succession de temps forts et de temps faibles imprimant un mouvement général dans une composition urbanistique ou architecturale. Pour une façade : répartition des grandes masses, distribution des pleins (murs) et des vides (baies et ouvertures) ou encore répétition d'un élément structurel ou d'un motif ornemental.

**Saillie :** ouvrage dépassant le nu de la façade d'un bâtiment ou d'une construction.

**Schéma de structure communal :** « document d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal ». Le CWATUP définit en ces articles 16 à 18, le contenu et les conditions d'application d'un schéma de structure communal.

**Sentier :** voie publique étroite qui ne permet que la circulation de piétons et de véhicules n'exigeant pas un espace plus large que celui nécessaire aux piétons.

**Servitude :** charge imposée à un fonds pour l'usage ou l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire (servitude de vue droite ou oblique, jour de souffrance, servitude de passage, ...). Le fonds

bénéficiant de la servitude s'appelle « fonds dominant », tandis que celui qui supporte la charge est appelé « fonds servant ». Les servitudes sont définies par le Code Civil et font l'objet d'une abondante jurisprudence.

**Site** : la définition d'un site au sens du code est reprise dans l'article 185c : « Toute œuvre de la nature ou toute œuvre combinée de l'homme et de la nature constituant un espace suffisamment caractéristique et homogène pour faire l'objet d'une délimitation topographique. »

**Soubassement** : partie inférieure massive d'une construction qui surélève celle-ci au-dessus du niveau du sol réellement ou en apparence.

**Sous-sol** : niveau(x) enterré(s) ou principalement enterré(s). Les niveaux en sous-sol se comptent du haut vers le bas, le premier sous-sol étant le niveau situé sous le rez-de-chaussée.

**Superficie de planchers** : superficie totale de l'ensemble des planchers des locaux fermés et offrant une hauteur libre d'au moins deux mètres vingt, y compris sous combles et à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au stationnement, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

**Teintes primaires** : couleurs primaires ou fondamentales (bleu, jaune et rouge).

**Tente solaire** : toiture légère, faite d'une matière souple, par exemple de la toile, disposée en auvent sur une structure permettant de la rabattre sur la façade qu'elle est destinée à protéger du soleil.

**Terrain** : étendue de terre de forme et de dimensions déterminées, possédant des caractéristiques physiques propres (relief, qualité du sol...). Désigne un bien privé ou public, pouvant contenir plusieurs parcelles cadastrales. L'affectation autorisée d'un terrain est normalement précisée par les plans de secteur et communaux.

**Terrasse** : plate-forme en plein air aux étages, entourées de garde-corps, normalement en retrait sur l'étage inférieur. La terrasse est généralement de forme plus carrée qu'un balcon. Lorsqu'une terrasse est couverte et prend la dimension d'une pièce habitable, il s'agit d'une loggia.

Un balcon en saillie sur la façade mais de grande dimension est qualifié de terrasse.

Une terrasse peut aussi être située de plain-pied avec le sol naturel ou être constituée par une levée de terre soutenue par un mur.

Pour la toiture terrasse, voir le terme « toit ».

**Terrasson** : partie peu inclinée d'une toiture. Dans un versant de toiture à la Mansart, le terrasson est la partie supérieure en pente douce.

**Toit** : surface supérieure d'un bâtiment destiné à l'abriter des intempéries.

La forme, l'aspect et la couleur d'un toit découlent directement des matériaux de couverture utilisés. Le toit est un élément majeur de la typologie.

**Toit plat** : toit à très faibles pentes pour assurer l'écoulement des eaux, recouverts d'un matériau

d'étanchéité continu ; toiture terrasse : pour rendre le toit plat accessible, et le cas échéant pour en soigner l'aspect, le toit plat peut être revêtu (dallage, plancher).

Le toit plat revêtu d'éléments végétaux est appelé toiture verte.

**Toit à versant(s)** : toit à un ou plusieurs versants dont la pente est perceptible.

**Toit à croupe(s)** : toit à versants achevé à ses extrémités ou à l'une d'elles, par un autre versant de toiture appelé « croupe ».

**Toit à croupette** : toit à versants possédant un faîte achevé à ses extrémités (ou à une des ses extrémités), par un versant de toiture dont la base est située plus haut que le niveau de la corniche des versants principaux.

**Toit brisé ou à la Mansart** : toit à versant(s) dont la partie supérieure, appelée terrasson est de faible pente et, dont la partie inférieure présente, par contre une pente beaucoup plus raide.

**Toit à égout retroussé ou à coyau** : toit à versant(s) dont la partie inférieure du versant présente une pente moins raide.

**Toit en pavillon** : toit sur plan carré ou sensiblement carré, à quatre versants contigus couvrant un pavillon.

**Toit conique** : versant droit sur plan circulaire.

**Dôme et toit bombé ou toiture cintrée** : toit galbé à simple courbure convexe, soit centré sur plan circulaire ou à pans, soit à versant(s) sur plan allongé.

**Toit en sheds** : toit à deux versants de pentes différentes, dont le plus pentu est vitré et répétant pour former une toiture en dents de scie.

**Toit polygonal** : toit à versants sur plan polygonal.

**Toiture** : ensemble comprenant la couverture d'un bâtiment et la structure de son support. On dénomme aussi « toiture » l'ensemble des toits d'un bâtiment.

**Travée** : partie d'un édifice, comprise entre deux points d'appui principaux ou deux éléments porteurs, par exemple au sein d'une façade.

**Trottoir** : partie de voie publique réservée aux piétons et habituellement surélevée par rapport à la chaussée.

**Typologie** : étude des traits architecturaux caractéristiques dans un bâtiment ou dans un ensemble urbanistique, en vue d'y déterminer des types, des systèmes.

**Urbanisme** : science et technique de la construction et de l'aménagement des agglomérations, villes et villages.

**Véranda** : pièce ou galerie accolée au rez-de-chaussée d'un bâtiment et principalement vitrée.

**Versant** : plan incliné d'un toit à versant(s). L'inclinaison des versants d'un toit dépend en particulier du matériau de couverture utilisé. Un toit à versant(s) peut présenter un ou plusieurs versants égaux ou inégaux et de formes diverses (voir le terme « toit »).

**Viabilité** : désigne l'état carrossable d'une route. Par extension récente, concerne les travaux d'aménagement nécessaires pour rendre ce terrain constructible : voirie, égouts, adduction de fluide (viabiliser un terrain).

**Voie privée** : voie d'accès à un ou plusieurs fonds établis sur un fonds particulier et placé sous un régime

de copropriété privée. Le cas échéant, la voie privée est établie en servitude sur un fonds à l'usage d'autres fonds.

**Voie publique** : espace constitué par le domaine public, situé entre les propriétés limitrophes, et affecté principalement à la circulation, mais aussi lieu de contacts sociaux. La voie publique peut se diviser en plusieurs zones suivant l'utilisation qui en est faite : site propre pour transports en commun, chaussée pour automobiles, piste cyclable, trottoir, rue et galerie piétonne, voie publique, terre-plein séparatif ou berme, mais aussi espaces réservés à un usage complémentaire y compris lieux de rencontre (places, parcs et jardins...), bâtiments de services, etc... Les voies publiques appartiennent à divers pouvoirs publics qui en assurent la gestion et l'entretien.

**Voies de distribution** : voies qui drainent les flux de circulation entre les voies de liaison (ou de transit) et leur destination dans l'entité.

**Voies de transit sous-régional (réseau primaire)** : voies dont la fonction est de permettre la circulation régionale (entre les communes périphériques) et interrégionale (à l'échelle de la Province, de la Région wallonne et au-delà).

Elles accueillent un trafic de transit trouvant son origine et sa destination en dehors de l'entité.

**Voie de liaison (réseau secondaire)** : voies qui assurent les relations entre les divers centres de l'entité et avec les entités voisines;

Elles relient aussi les centres aux voies de transit traversant l'entité.

**Volume de construction** : le volume total d'une construction s'obtient en multipliant la surface du bâtiment, murs extérieurs compris, par la hauteur calculée de la face supérieure du plan du rez-de-chaussée jusqu'à mi-hauteur du toit, ou jusqu'à la face supérieure de la couverture s'il s'agit d'un toit plat.

Le volume des caves et bâtiments annexes est calculé de la même façon et inclus dans le total. Les espaces intérieurs non couverts sont à exclure du total. (calcul selon l'Institut National de statistiques)

**Volume principal** : bâtiment présentant le gabarit le plus important sur la propriété. Les hauteurs mesurées au pied du versant et au niveau du faîtage, sont supérieures à celles des autres volumes.

**Volume secondaire** : bâtiment complémentaire, adossé à un volume principal et présentant des hauteurs mesurées au pied du versant et au niveau du faîtage, inférieures à celles du volume principal.

**Volume annexe** : bâtiment distinct et sans articulation précise avec les volumes principaux et secondaires desquels il est séparé. Les hauteurs, mesurées au pied du versant et au niveau du faîtage, sont inférieures à celles du volume principal.

**Vue** : ce qui se présente au regard du lieu où l'on est. Les vues droites et obliques d'un fonds sur un autre sont régies par le code civil. Dans ce sens, il n'y a ni vues droites ni vues obliques sur la voie publique.

**Zone** : portion de territoire soumise à un même régime juridique ou à une même réglementation. Les zones se différencient essentiellement entre elles par leur affectation, et les modalités de réalisations de ces affectations, induisant donc les activités humaines qui sont autorisées ou y prédominent (zone d'habitat, industrielle, agricole, ...). Les limites de ces zones sont fixées par les divers plans, schémas et autres documents réglementaires définis par le code. Voir aussi la définition de « aire ».

**Zone de recul** : zone située entre l'alignement et la limite de la zone constructible. Le front de bâtisse peut se situer à la limite du recul prescrit ou encore en retrait, selon les prescriptions locales. La zone de recul est normalement une zone de *non aedificandi*; toutefois des aménagements tels que murets, dallages, clôtures, plantations, etc..., et le cas échéant des enseignes et dispositifs de publicité y sont généralement admis.

**Zone de recul latérale** : zone située entre le bâtiment et la limite mitoyenne du terrain, dont la dimension (ou son minimum) peut être imposée. La zone de recul est normalement une zone de *non aedificandi*; toutefois des aménagements tels que murets, dallages, clôtures, plantations, etc..., et le cas échéant des enseignes et dispositifs de publicité y sont généralement admis.

**Zone ou rue piétonne** : voie(s) publique(s) réservée(s) en tout temps à la circulation des piétons et accessible(s) à la pénétration des véhicules automobiles de services, à certains moments ou à certaines conditions.

Les cyclistes peuvent accéder à ces zones lorsque la signalisation routière le prévoit et selon les restrictions qui y figurent.

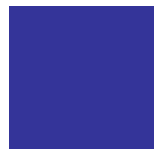
## **8. Abréviations**

CCAT :	Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire
Collège :	Collège des Bourgmestre et Echevins
CWATUP :	Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine
F.D. :	Fonctionnaire délégué
MET :	Ministère wallon de l'Équipement et des Transports
P.C.A. :	Plan Communal d'Aménagement
P.M.R. :	Personne à mobilité réduite
R.C.U. :	Règlement Communal d'Urbanisme
R.R.U. :	Règlements Régionaux d'Urbanisme
SDER :	Schéma de Développement de l'Espace Régional
S.S.C. :	Schéma de Structure Communal
ZACC :	Zone d'Aménagement Communal Concerté





## **Chapitre II – Prescriptions urbanistiques générales**





# **1. Intégration paysagère et plantations**

- Article 1 -* Lors d'une demande de permis d'urbanisme ou de lotir, la commune peut imposer la plantation de végétaux (arbres, plantes) afin d'agrémenter les lieux. Ces plantations peuvent également être imposées autour d'installation ou construction risquant de perturber l'équilibre visuel d'un lieu. La Commune peut fixer les essences parmi l'inventaire annexé au présent règlement (annexe 2).
- Article 2 -* Ces dispositions rentrent dans les charges d'urbanisme prévues aux articles 86 et 91 du CWATUP.
- Article 3 -* Si le demandeur du permis d'urbanisme ne réalise pas les travaux de plantation exigés dans un délai de 8 mois à compter à partir de l'achèvement du gros œuvre couvert-fermé, la commune pourra procéder à la réalisation de ces travaux sur base d'une décision judiciaire.
- Article 4 -* Lorsqu'une nouvelle construction vient s'implanter :
- □ à la limite entre 2 aires paysagères ;
  - □ entre et/ou à proximité de bâtiments présentant de fortes variations de matériaux, couleurs, volumétries, implantation, ...
- Celle-ci doit permettre de réaliser une jonction harmonieuse entre ces langages architecturaux en se référant au caractère général de la zone.
- Article 5 -* Les silos, dépôts, hangars, exploitation, déboisement et boisement conséquent ainsi que les équipements techniques constituant un trouble esthétique perturbant le caractère des aires peuvent être soumis à certaines conditions d'intégration émises par la commune, voire interdits.
- Article 6 -* Les modifications du milieu naturel (relief du sol, végétations, plans d'eau, parcs et jardins) peuvent faire l'objet des conditions qui seront déterminés lors de la délivrance des permis.

## **2. Lotissements et réalisation groupée de plusieurs constructions**

Lors de l'établissement d'un lotissement ou de la réalisation groupée de plusieurs constructions ou de constructions comportant plusieurs logements sur une parcelle ou un ensemble de parcelles, les conditions suivantes sont respectées :

*Article 1* - Les règlements, implantations et typologie respectent les règles de l'aire paysagère dans laquelle ils s'inscrivent.

*Article 2* - Dans le but de permettre la continuité du tissu des voiries, la construction de rue sans issue est évitée. Si la construction d'une voirie de desserte interne s'avère nécessaire, celle-ci respecte les conditions suivantes :

- établit la liaison entre deux ou plusieurs voiries existantes ;
- se conforme au RW99<sup>(1)</sup> ;
- raccorde parfaitement son niveau et harmonise son revêtement de sol à ceux des voiries existantes auxquelles elle se lie.

*Article 3* - Le groupement par ensemble de minimum 2 habitations est recherché. Si le règlement de l'aire paysagère le permet, la construction d'un ensemble et les règles du lotissement peuvent autoriser la construction de maisons isolées.

Dans ce cas, l'agencement entre les différentes habitations est exploité de manière à éviter la monotonie et la répétition d'un « modèle » sur les différentes parcelles.

*Article 4* - Dans le cas de l'établissement d'un lotissement de plus de 4 lots, la division parcellaire linéaire en lots de même largeur et reculs latéral et frontal identiques le long d'une voirie est interdite.

Dans cette optique, l'agencement des habitations doit favoriser la création d'espaces communs et la distribution des volumes dans toute la profondeur bâtable établie par le Plan de Secteur.

*Article 5* - Les règles d'un lotissement doivent favoriser la diversité d'implantation en exploitant au mieux les caractéristiques du site (ensoleillement, relief du sol, végétation existante) et la variété des principes d'implantation : mitoyenneté, front de bâtisse sur l'alignement, reculs frontal et latéral.

---

<sup>(1)</sup> Voir site Internet de la Région wallonne pour le texte autorisé du cahier des charges type RW99 : <http://route.wallonie.be/entreprise/>

### 3. Espace public et voies de circulation

#### Article 1 – Intégration

§ 1. Le traitement des voiries et espaces publics est étudié selon une conception d'ensemble tant au niveau des équipements et des plantations que des revêtements.

Cependant ces aménagements doivent tenir compte du caractère des voiries adjacentes et de leur statut.

§ 2. Le profil est toujours adapté au relief du terrain. Les déblais et remblais sont évités au maximum. Pour rappel, les plans des permis d'urbanisme et de lotir exprimeront clairement les niveaux naturel et modifié des réalisations projetées.

#### Article 2 - Equipement et mobilier urbain

§ 1. Les bancs, poubelles, bornes, bacs à plantes, cabines d'équipements techniques, abribus, réverbères, signalétique touristique, toilettes publiques font l'objet d'un projet d'ensemble pour toute l'entité. Ils s'intègrent au paysage urbain et rural en restant néanmoins des repères. Leur design fait partie d'un même projet. Ces équipements sont implantés de façon à maintenir un passage libre de toute entrave pour les piétons et personnes à mobilité réduite.

§ 2. Les abris, tentes, bancs et auvents amovibles ainsi que d'autres éléments de mobilier urbain sont par ailleurs traités suivant les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux.

Le maître d'ouvrage, qu'il soit public ou privé, doit justifier le choix et la localisation de ce mobilier urbain par une étude portant sur les dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux.

L'aménagement de certains espaces urbains peut déroger à ce projet d'ensemble pour autant qu'il s'agisse de projet de scénographie urbaine visant la mise en valeur d'un lieu aux limites précises (place, parvis, parcs et jardins publics).

#### Article 3 - Gabarits

§ 1. Les dimensions des voiries sont définies selon le schéma d'orientations concernant les piétons et véhicules du schéma de structure. Elles sont reprises dans le tableau ci-dessous. Cependant, il y a lieu de noter les remarques suivantes :

- 1° en tout point, les trottoirs laissent un passage libre de 1 m de large et de 2,20 m de hauteur ;
- 2° les pistes cyclables aménagées en site propre permettent le croisement de 2 cyclistes;
- 3° tous ces dimensions et aménagements tiennent compte des remarques formulées à l'égard de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite définie au point 7 ;
- 4° les remarques émises dans le cadre de l'étude du PCM sont à prendre en considération;
- 5° les voiries dont la largeur est inférieure à 3 m sont obligatoirement prioritaires pour les usagers lents ;
- 6° le tableau ci-dessous détermine les dimensions minima des voiries ;

	Nombre de voies	Largeur double sens (par voie)	Largeur sens unique (par voie)
Voie de transit autoroutier	définies par le Ministère de l'Equipement et des Transports		
Voie de transit sous-régional	maximum 4	$2,80 \leq l \leq 3,50$ m	$3,50 \leq l \leq 4$ m
Voie de liaison	maximum 2	$2,50 \leq l \leq 3,00$ m	$3,50 \leq l \leq 4$ m
Voie de distribution	maximum 2	$2 \leq l \leq 2,50$ m	$3,00 \leq l \leq 3,50$ m

7° les pistes cyclables à sens unique ont une largeur minimum de 1 m, marquage au sol compris ;

8° les pistes cyclables à double sens ont une largeur minimum de 2 m, marquage au sol compris ;

9° la réalisation de trottoirs sur l'accotement est obligatoire au droit des zones habitées et ce sur une largeur minimum de 1,50 m. Cette largeur peut être diminuée localement à 1,20 m minimum (poteau de signalisation, étal, ...).

#### Article 4 - Dessin et profils

§ 1. Si les dimensions sont liées principalement à la "praticabilité" des voiries par tous les types d'usagers, leur dessin (couleurs, matériaux, textures, type de bordure, différents niveaux de trottoirs, bande de roulage) permet d'assurer sécurité et convivialité pour chacun de l'espace rue.

§ 2. Le règlement définit le type d'aménagement en fonction des limites de vitesse autorisées. Ces vitesses sont dans la majorité des cas liées au degré d'urbanisation et figurent sur la carte n° 39 du PCM - catégorisation des voiries.

§ 3. Le présent règlement tend à affirmer, par le biais du dessin des voiries, la souveraineté des usagers lents dans les agglomérations et, plus encore au centre des villages. Au-delà du renforcement du sentiment de sécurité, il participe au principe de lisibilité des noyaux urbains, villages et anciennes communes. La convivialité de l'espace rue de ces centres urbanisés participe également à l'ambition de les densifier.

§ 4. En plus des voiries où la vitesse limite est de 50 km/h (cf. carte Hiérarchie de voiries, annexe 1), le règlement propose de définir, au cœur de chaque noyau urbanisé, une "zone 30" dont les caractéristiques du dessin sont reprises dans le tableau ci-dessous.

<b>90 km/h</b>	Chaussée carrossable	Trottoir	Piste cyclable
Matériaux	Revêtement asphaltique continu	idem	idem
Niveau de l'assiette	0	+ 20 cm	+ 20 cm
Limite entre mode de déplacement	bordure non chanfreinée		En site propre (niveau trottoir)

<b>50 km/h</b>	Chaussée carrossable	Trottoir	Piste cyclable
Matériaux	Revêtement asphaltique continu	Brique / pavé de porphyre / pavé de béton / pierre naturelle / matériaux différents de la chaussée carrossable	Asphalte
Niveau de l'assiette	0	+ 20 cm	0
Limite entre mode de déplacement	Bordure béton ou pierre bleue chanfreinée ou non		Niveau bande de roulage, isolée par marquage au sol ou asphalte coloré

<b>30 km/h</b>	Chaussée carrossable	Trottoir	Piste cyclable
Matériaux	Brique, pavé béton, pierre naturelle, même matériaux pour tous modes de déplacement		
Niveau de l'assiette	Même niveau pour tout type de déplacement		
Limite entre mode de déplacement	Sphère, bornes, piquet Dessin au sol		

#### Article 5 - Solidité, durabilité et sécurité

§ 1. Toute installation, rénovation et transformation de trottoirs et voiries sont conformes au cahier des charges RW 99 établis par la Région wallonne et le Ministère de l'Équipement et des Transports.

§ 2. Tout accotement, trottoir, piste cyclable doit pouvoir supporter le passage des véhicules d'entretien et de livraisons.

§ 3. Les véhicules d'entretien doivent pouvoir accéder à toutes les voiries quel que soit leur statut.

§ 4. Des potelets ou aménagements végétaux protègent les espaces piétons du passage ou stationnement illicite des véhicules. Leur espacement minimum est de 1,50 m. L'accessibilité des services de secours et d'entretien est aisée.

§ 5. La qualité du revêtement permet la circulation en toute sécurité de tout véhicule aux vitesses maximales autorisées. Cette qualité doit être assurée pour une durée minimum de 20 ans.

§ 6. Le revêtement de l'égouttage sous les voiries est étudié de manière tel que les taques d'accès à celui-ci se situent entre les bandes de roulage d'un des sens de circulation et ce afin de ne pas perturber la continuité du revêtement de surface sous les roues des véhicules des usagers. Dans tous les cas, le niveau supérieur des taques correspond parfaitement au niveau fini du revêtement de la voirie.

§ 7. Tous les revêtements des trottoirs, piétonniers et pistes cyclables sont aisément praticables par les personnes à mobilité réduite.

§ 8. La hauteur des bordures est comprise entre 14 et 17 cm. Elles sont chanfreinées là où la sécurité des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite n'est pas mise en danger.

§ 9. Les traversées piétonnes sont établies :

- 1° soit au niveau du trottoir (le passage faisant alors office de casse-vitesse pour les véhicules) ;
- 2° soit au niveau de la voirie. Dans ce cas, la bordure d'accès depuis le trottoir à la voirie respecte les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### Article 6 – Eclairage nocturne

§ 1. Le niveau d'éclairage minimum au droit des carrefours et passages piétons est de 50 lux.  
Le reste de la voirie jouit d'un éclairage continu dont le niveau d'éclairage est de 20 lux minimum.

§ 2. Ces éclairages contribuent, au-delà de l'apport esthétique de leur dessin et de l'ambiance créée, à la sécurité des espaces publics.

#### Article 7 - Signalisation routière

§ 1. L'implantation et la forme de la signalisation routière respectent les orientations suivantes :

- 1° elle est implantée sur support commun pour éviter au maximum de gêner les circulations sur les trottoirs ;
- 2° elle est si possible fixée sur les murs, aux angles des rues ;
- 3° les dimensions sont étudiées en fonction de la vitesse et de la distance. A cet effet, les éléments de signalisation des centre-ville et villages sont plus petits ;
- 4° elle est placée à une hauteur comprise entre 2,20 et 2,50 m par rapport au niveau du trottoir.

#### Article 8 - Plantations

§ 1. Dans le domaine public, les plantations d'arbres non situés sur la mitoyenneté sont réalisées à minimum 3 m des constructions bordant les voiries et espaces publics ; à 1 m minimum du bord de la voirie.

§ 2. Les haies et arbres sont choisis dans la liste des essences régionales autorisées (annexe 2). Les conifères suivants sont proscrits : thuyas, chamaecyparis.

§ 3. Les arbres dont la chute des fruits risque d'attenter à la sécurité routière sont proscrits.

§ 4. La préférence est donnée à la plantation en pleine terre au niveau du trottoir.

Dans les centres urbanisés, une grille recouvrant la terre est posée au même niveau que le trottoir. Elle ne perturbe pas la circulation aisée des personnes à mobilité réduite.

§ 5. L'abattage d'arbres repris dans la liste d'arbres et haies remarquables (en annexe) est proscrit. De même manière, la suppression d'arbres participant à la composition d'un paysage ou faisant office d'écran visuel ou acoustique peut être interdite par la commune.

#### Article 9 - Stationnement en voirie publique et espaces de parage

§ 1. Disposé longitudinalement, parallèlement à l'axe de la voirie, les emplacements répondent aux conditions suivantes :

- 1° ils sont conçus pour le stationnement dans le sens de la circulation ;
- 2° leur largeur minimum est de 2 m ;
- 3° leur largeur est de 2,50 m pour les zones destinées à la livraison (pour les véhicules d'une largeur supérieure à 1,90 m).

§ 2. Disposé en épi, les emplacements répondent aux conditions suivantes :

- 1° ils présentent un angle maximum 45° par rapport au trottoir et dans le sens de la circulation ;
- 2° la longueur de la zone de stationnement (par rapport au trottoir) de 5 m minimum ;
- 3° la largeur d'un emplacement de 2,50 m minimum ;
- 4° le stationnement perpendiculaire à l'axe de la voirie est interdit ;
- 5° les emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite sont :
  - signalés par le symbole international d'accessibilité ;

- implantés sur une surface plane ;
- de préférence surélevés à hauteur du trottoir ;
- d'une largeur de 3,30 m minimum (article 415 du CWATUP) (voir aussi article 7 ci-après).

*Article 10 - Arrêts d'autobus*

§ 1. Afin d'optimiser l'efficacité des transports en commun, la zone d'arrêt d'autobus peut se situer à même la chaussée carrossable, cette zone d'arrêt n'étant pas enclavée dans une éventuelle zone de stationnement, accotement ou terre-plein. Dans cette optique lorsque les voies de circulation empruntées par les services vicinaux comportent des stationnements latéraux, c'est préférentiellement le trottoir qui s'élargit au droit du quai d'embarquement, et ce sur toute la largeur du stationnement et jusqu'à la voirie. Ainsi, le bus stationne à son arrêt sans s'écarter de sa bande de circulation.

§ 2. L'arrêt d'autobus enclavé dans la zone de stationnement ou déporté de l'axe de circulation est préféré dans le cas où le plan de mobilité signale que le stationnement directement sur la chaussée carrossable risque de perturber la fluidité de la circulation.

§ 3. Chaque projet de réalisation d'un arrêt d'autobus est soumis à la délivrance d'un permis d'urbanisme. Tous les abris sont du même type sur l'entité.

§ 4. Afin de permettre une accessibilité plus aisée aux PMR, la zone d'embarquement est surélevée pour approcher la hauteur du plancher du bus.



## **4. Traitement et rejets des eaux usées et de pluie**

### *Article 1 –*

§ 1. Le système d'égouttage de tous les effluents liquides collectés ou produits par la construction et l'utilisation d'un bâtiment est obligatoirement intégré à la demande de permis d'urbanisme.

1° Le raccordement au réseau public est obligatoire. En l'absence d'un réseau existant, la possibilité d'un raccordement ultérieur est envisagée.

2° Si le raccordement n'est pas réalisé dans un délai de 10 mois à compter à partir de l'achèvement du gros œuvre couvert fermé, la Commune pourra réaliser ces travaux sur base d'une décision judiciaire.

§ 2. En cas d'impossibilité ou d'absence d'égout public, l'épuration individuelle est à prévoir. Celle-ci doit être contrôlable par un agent mandaté par la Commune.

Le plan général d'égouttage est disponible à l'Administration communale.

§ 3. La réalisation de citernes d'eau de pluie est recommandée. Elle est soumise à autorisation préalable de la Commune, à l'exception des citernes d'eau (ou combustibles) enfouies dans le sol et que ces dispositifs soient en rapport avec l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de la propriété (article 262-4-g du CWATUP).

## **5. Éoliennes, conduites, câbles, canalisations, mâts, pylônes et antennes paraboliques**

### *Article 1 –*

§ 1. Dans le respect des objectifs du SDER en vue de la promotion des énergies renouvelables, l'utilisation de l'énergie éolienne est encouragée.

L'implantation d'éoliennes doit néanmoins se faire dans le respect de l'intégration paysagère et de l'environnement immédiat. Les nuisances générées doivent être réduites au minimum.

A cet effet, le cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes en Région wallonne <sup>(2)</sup> approuvé par le Gouvernement wallon le 18 juillet 2002 détermine entre autres, les orientations en termes d'analyse de l'impact, d'intégration paysagère, de procédures d'octroi des autorisations et d'études d'incidences sur l'environnement.

§ 2. A l'exception de certaines lignes électriques H.T. posées en aérien, toutes les conduites, câbles et canalisations sont enterrées.

§ 3. Tous les éléments posés au sol tels que cabines électriques, gaz, téléphone, télédistribution :

- 1° s'intègrent au bâti ou au paysage selon l'environnement ;
- 2° sont groupés, tant que possible, afin d'éviter l'éparpillement ;
- 3° sont implantés en dehors des zones de circulation piétonnes.

En tous cas, un passage de 1 m doit rester libre pour les piétons.

§ 4. Lors de travaux d'équipements de voiries, la réalisation de galeries techniques regroupant les principaux fluides et énergies peut être prescrite par la commune. Ces voiries seront équipées d'avaloirs et bouches d'égouts répondant aux exigences de la commune en matière d'égouttage (chambre de décantation, dessablage, citernes éventuelles, etc.) (cf. RW99).

§ 5. Tous travaux d'entretien, raccordement et mise en place d'installations enterrées nécessitant des ouvertures dans les voiries, sont ragrésés avec remblais et revêtement assurant la solidité et la continuité du revêtement.

La canalisation de fossés respectera les conditions de réalisation émises par la Ville. Les travaux feront l'objet d'une réception par les soins d'un agent communal mandaté.

§ 6. Conformément à l'article 262, 9°, c du CWATUP « *la pose ou l'enlèvement des dispositifs d'évacuation d'eau tels que filets d'eau, avaloirs, taques, égouts et collecteur de moins de 1,25 m de hauteur* », ne requiert pas permis d'urbanisme.

§ 7. Les antennes paraboliques ne peuvent être perceptibles depuis la voirie et espaces publics. Elles sont prosrites sur les façades à front de voirie.

§ 8. Les constructions d'ensemble de logements prévoient obligatoirement un équipement permettant l'implantation d'une antenne collective pour l'immeuble.

§ 9. L'implantation de mâts, pylônes et antennes (supports d'antennes) pour téléphone mobile est limitée au strict minimum. Le groupement des différents opérateurs sur un support commun est obligatoire.

§ 10. Tous les édifices répondant aux hauteur et situation requises sont utilisés comme support sauf les bâtiments classés ou édifices à la qualité architecturale reconnue et qui souffriraient d'une telle intervention.

§ 11. Les mâts et pylônes d'éclairage du réseau routier seront adaptés en vue de faire office de support. L'adaptation est réalisée dans la même teinte que le support. En aucun cas, ces installations ne peuvent nuire à la circulation routière.

---

<sup>(2)</sup> Voir site Internet de la Région wallonne pour les mesures d'actualité : <http://mrw.wallonie.be/dqatlp>

- § 12. La structure des émetteurs a la même teinte que son support.  
Les émetteurs ne sont jamais posés au-dessus d'un édifice support. Ils ne peuvent dépasser sa silhouette principale.
- § 13. Toutes les normes de sécurité en matière de santé sont également à respecter.

## **6. Dispositifs de publicité – Enseignes**

### Article 1 - Dispositions générales

§ 1. Les enseignes et dispositifs de publicité sont soumis à l'autorisation préalable de la commune et conformes aux dispositions des articles 431 à 442 du CWATUP.

§ 2. Toutefois, le permis préalable n'est pas requis en cas de placement, de déplacement ou d'enlèvement des dispositifs visés à l'article 262,9°,k du CWATUP.

§ 3. Les enseignes et dispositifs de publicité, ainsi que leurs procédés d'éclairage, doivent être directement intégrés au projet de la demande de permis de bâtir.

§ 4. Outre les dispositions du CWATUP, les enseignes et dispositifs de publicité sont proscrits :

- 1° sur les édifices publics et murs de cimetières ;
- 2° sur les poteaux de signalisation, d'éclairage, de télécommunication et de distribution d'énergie ;
- 3° sur toute clôture ou partie de clôture (mur, végétation, grille, palissade temporaire ou non...) ;
- 4° sur les trottoirs et revêtements des routes ;
- 5° sur les lignes de crête ;
- 6° sur les arbres et toute plantation ;
- 7° sur les emplacements réservés aux affichages officiels ;
- 8° sur tout bien immobilier mis en vente.

§ 5. Toute enseigne ou tout dispositif de publicité doit être maintenu en parfait état d'entretien.

§ 6. Il ne peut y avoir confusion entre enseignes, dispositifs de publicité et signalétique routière. Par conséquent, toute enseigne ou tout dispositif de publicité susceptible d'entrer en interférence avec les feux de circulation est soumis à l'appréciation de la commune et des services compétents.

§ 7. Dans tous les cas, les enseignes comme les dispositifs de publicité ne peuvent, que ce soit par leur forme ou leur position, entraver la visibilité des équipements de la voirie :

- 1° signalétique routière ;
- 2° plaques portant le nom des rues ;
- 3° numéros de police.

§ 8. Les enseignes et dispositifs de publicité apposés en façade ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil des fenêtres du premier étage.

### Article 2 - Enseignes apposées perpendiculairement à la façade

Pour ce type d'enseigne, un débordement en saillie sur la voie publique de 60 cm est autorisé à condition qu'un passage de 3 m de hauteur soit laissé sur le trottoir. Ce type d'enseigne ne peut dépasser la hauteur sous corniche.

### Article 3 - Dispositifs de publicité sur chevalet

Ces dispositifs, généralement installés sur la voie publique, doivent garantir un passage libre minimum de 1,20 m sur le trottoir. Ils ne sont mis en place que durant les heures d'ouverture de l'activité sise à l'immeuble concerné et au droit de celui-ci. La publicité qui figure sur ces dispositifs se rapporte exclusivement à l'activité sise à l'immeuble concerné. Un seul de ces dispositifs est autorisé par établissement.

### Article 4 - Enseignes lumineuses

Les enseignes lumineuses sont autorisées dans la mesure où la puissance, la teinte et le design sont conçus en rapport direct avec l'environnement.

Les enseignes clignotantes sont proscrites.

## **7. Accessibilité et déplacement des personnes à mobilité réduite**

### *Article 1 - CWATUP*

Le chapitre XVII du CWATUP (Articles 414 et 415) et ses modifications éventuelles sont d'application et précisés comme suit :

#### Art. 415

Les emplacements de stationnement comprennent également une aire de rotation de 1,50 m de diamètre à l'abri de la circulation pour les manœuvres derrière le véhicule.

Art. 415/1. du CWATUP relatif aux voiries d'accès et cheminement.

#### 2° Revêtement

- Le sable et le gravier sont proscrits.
- Les fentes, joints de dilatation et d'assemblage sont de préférence placés en oblique par rapport au sens de la progression.

#### 4° Mains courantes

- Ces mains courantes sont prolongées à chaque extrémité du plan incliné de 50 cm, ainsi que des « paliers de repos ».

#### Art. 415/11. Salle de bain

Le sol jouit d'un traitement antidérapant ainsi que d'une pente de 3 % maximum orientant les eaux vers une évacuation.

#### Art. 415/16. Trottoirs, espaces et mobilier

- 3° Si le cheminement est établi en trottoir, le niveau de celui-ci est :
- soit rattrapé à partir de la chaussée ;
  - soit conservé par surélévation de la chaussée au niveau du trottoir.

### *Article 2 - Signalétique*

La signalétique adaptée aux personnes à mobilité réduite doit être prévue. Elle permet une progression et une orientation claire, facile et lisible vers et dans le bâtiment. Le symbole international d'accessibilité est utilisé.

### *Article 3 - Liaisons entre voirie et trottoir au droit des passages protégés pour piétons*

L'accès à ces passages est signalé aux personnes malvoyantes ou aveugles par des dalles de sol tactiles dont les caractéristiques sont les suivantes :

Dalles dites "de repérage" : dalles pourvues de lignes en léger relief ( $\pm 0,5$  cm)

- ✓ placées en une bande de 60 cm de profondeur mesurée par rapport au sens de la marche ;
- ✓ placées dans l'axe du passage protégé, de manière à former une sécante au cheminement piéton ;
- ✓ placées à partir du front bâti jusqu'à la bande de dalles dites "d'éveil à la vigilance" ;

Dalles dites "d'éveil à la vigilance" : dalles pourvues de pastilles en relief

- ✓ placées en une bande de 60 cm de profondeur face au passage protégé ;
- ✓ placées sur la largeur totale de ce passage ;
- ✓ distantes de 40 à 50 cm du bord de la chaussée.

## **8. Isolation thermique et ventilation des bâtiments**

Les réglementations en la matière sont définies par les articles 406 à 413 du CWATUP.

## 9. Normes minimum d'hygiène des logements

### Article 1 - Code du logement

Le Code wallon du logement, institué par décret du 29 octobre 1998 et les arrêtés et décrets qui le modifient dont l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, sont d'application.

Néanmoins, afin d'améliorer la qualité du logement sur le territoire communal, certaines précisions ont été apportées aux dispositions du Code wallon du logement. Bien qu'elles ne soient pas réglementaires, la Ville encourage l'application de ces dispositions modifiées comme suit :

#### 6. § 1er.

- Le critère minimal de salubrité lié à l'équipement sanitaire est respecté si :
  - c) le logement collectif comprend :
    - par ménage, un point d'eau potable située dans une pièce à usage individuel ;
    - un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine ;
    - une salle d'eau minimum comprenant au moins une baignoire ou une douche par groupe de 7 personnes ;
    - un local où s'exerce la fonction de cuisine si tous les logements n'en possèdent pas à usage individuel ;
    - un WC pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement ; s'il est intérieur, le WC est muni d'une chasse.

De plus, le local où est situé le WC satisfait aux conditions suivantes :

- il est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bains cloisonnée jusqu'au plafond ;
- si le WC est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le WC et cette pièce sont réservés au même ménage.

Un WC ou une salle de bain à usage collectif ne peut :

- communiquer avec les pièces d'habitations ;
- être séparé de plus d'un niveau des pièces d'habitation.

#### 8. Les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si :

- 2° Le logement individuel ou collectif, respecte, en tenant compte de la composition du ménage, les exigences de superficies minimales habitables en m<sup>2</sup> :

Nombre d'occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitable	25	32	37	42	47	52	57	62	67	72
Superficie habitable lorsque les trois fonctions "cuisine, séjour, chambre" sont exercées en une seule pièce	25	32	37	-	-	-	-	-	-	-

#### 9. Les critères minimaux de salubrité liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si :

- b) la hauteur libre des baies de passage est de 2 m minimum.





## **Chapitre III – Prescriptions urbanistiques spécifiques**





# **1. Aire bâtie urbaine à forte densité (rouge)**

## **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

Cette aire concerne principalement le centre de Saint-Ghislain ville ainsi qu'un tronçon de l'avenue Goblet à Baudour. Il s'agit essentiellement de construction de logements mitoyens, implantés sur l'alignement avec un gabarit rez + 2 (+ combles), dont le rez-de-chaussée est éventuellement occupé par des commerces. Le tissu se veut continu, imperméable visuellement par rapport aux zones de cours et jardins.

Le centre de Saint-Ghislain n'est pas soumis à la prédominance d'un style architectural régional ancien étant donné qu'il fut reconstruit après d'importants bombardements durant la guerre 1940-45.

La présence en centre-ville de nombreuses écoles, et de leurs aires de stationnement, ainsi que celle de garages en batterie empêche en divers endroits la création d'un réel tissu urbain composé généralement d'îlots fermés. Ceux-ci sont éventrés et la structure des îlots est parfois difficilement lisible.

## **PARTI – DEMARCHE**

L'objectif est de densifier le bâti afin de donner à Saint-Ghislain un véritable caractère urbain, l'aspect d'une ville. La mixité de fonctions entre commerces, habitat et HoReCa contribuent à la création d'un espace rue, lieu de vie de la cité.

De manière plus formelle, la mitoyenneté, l'alignement et le maintien de certains gabarits sont indispensables.

Pour restructurer le centre-ville, la démarche tend à refermer les îlots afin de délimiter entre autres, espace public et espace privé, zone d'habitat et zone de cour et jardin.

D'un point de vue architectural, toute intervention affirme sa complémentarité par rapport à un tissu existant et présente au passant un ensemble cohérent dans l'angle de vue qu'il embrasse.

Lorsque des constructions comprennent des commerces au rez-de-chaussée, ceux-ci doivent faire partie intégrante du dessin architectural de base sans pour autant dénaturer l'homogénéité de cette architecture. De plus, l'accès aux étages doit être indépendant de celui du commerce situé au rez-de-chaussée.

La construction de volume secondaire dans la zone de cour et jardin est autorisée lorsque la densité de fait à l'intérieur de l'îlot le permet.

Une attention particulière est apportée à la conservation du patrimoine "vert" du centre ville.

On préférera la construction de garages groupés, intégrés aux îlots, à la construction de garage individuel par habitation (perturbant le parking public en ville).

Enfin, l'auteur de projet doit pouvoir justifier ses choix urbanistiques.

## **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

### **I. IMPLANTATION**

#### **Article I.1 – Généralités**

- § 1. Lorsque diverses solutions d'implantation se présentent, c'est celle qui sert le mieux l'aspect général du lieu et la cohérence de l'ensemble, qui est retenue.
- § 2. Les bâtiments d'envergure accessibles au public tels que les écoles ou autres équipements communautaires ou services publics s'implantant sur des parcelles de grande dimension peuvent s'écarter des règles d'implantation ci-dessous. Néanmoins, lorsqu'un recul par rapport à l'alignement est proposé, la continuité du front bâti est matérialisée par un élément construit tel que mur, muret rehaussé de végétation ou ferronnerie, volume secondaire ou élément végétal vertical.

#### **Article I.2. – Par rapport aux limites parcellaires latérales**

- § 1. La nouvelle construction s'implante obligatoirement en mitoyenneté de part et d'autre de la parcelle.
- § 2. Les bâtiments d'angles et ceux réalisant la jonction entre deux fronts de bâtisses distincts peuvent comporter des façades latérales comprenant des ouvertures, toutefois dans le respect du code civil.

Article I.3. - Par rapport à l'alignement

➤ Volume principal

- § 1. Le volume principal s'implante sur l'alignement de la voirie ou sur un front de bâtisse existant.  
§ 2. Lorsque la parcelle se situe entre deux constructions dont les fronts de bâtisse sont différents, le nouveau volume principal réalise une jonction harmonieuse entre ceux-ci.

➤ Volume secondaire

- § 3. Tout volume secondaire s'établit à l'arrière du volume principal et est attenant à celui-ci.

Article I.4 - Emprise au sol

➤ Volume principal

- § 1. Tout volume principal occupe toute la largeur d'une parcelle sur une profondeur maximale de 15 m.  
§ 2. La superficie construite sur plusieurs niveaux ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 3. La superficie de l'emprise au sol du volume secondaire ne peut pas excéder 50 m<sup>2</sup>.  
§ 4. Un volume secondaire de plain-pied et visant la prolongation d'un commerce peut présenter une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>.  
§ 5. La construction de volumes annexes est proscrite.  
§ 6. La construction de batteries de garage à front de voirie est proscrite.

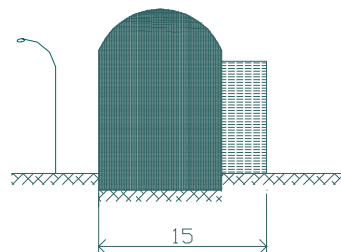
Article I.5. Profondeur bâtissable

➤ Volume principal

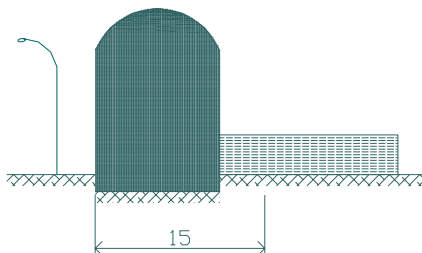
- § 1. La profondeur bâtissable du volume principal est limitée à 15 m par rapport à l'alignement.

➤ Volume secondaire

- § 2. Tout volume secondaire est attenant au volume principal et s'implante dans les 15 m de profondeur bâtissable par rapport à la façade avant du volume principal.



- § 3. Un volume secondaire de plain-pied et visant à la prolongation d'un commerce au rez-de-chaussée peut être autorisé sur une profondeur dépassant les 15 m, pour les constructions sises à la rue Grande, à la rue d'Ath et sur la Grand'Place.



## II. VOLUMETRIE

Article II.1 – Généralités

- § 1. L'auteur de projet justifie ses choix par rapport au contexte et les illustre par le biais de documents représentatifs (axonométries, élévations).

Article II.2 – Hauteur

➤ Volume principal

- § 1. Lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faîte et à l'intersection entre le mur gouttereau et le plan de la toiture sont en équilibre avec les constructions voisines.  
§ 2. La hauteur maximale sous corniche est limitée à 11 m, soit R + 2 + combles, la hauteur minimale étant de 7 m.

§ 3. La différence de hauteur entre deux murs gouttereaux de deux volumes principaux contigus ne peut excéder 2 m.

➤ Volume secondaire

§ 4. La hauteur des volumes secondaires correspondant à une extension du rez-de-chaussée dépassant les 15 m de profondeur bâissable autorisés est limitée à 3,5 m mesurée entre le niveau du rez-de-chaussée et le sommet de l'acrotère.

§ 5. Le gabarit des volumes secondaires desservant plusieurs niveaux existants du volume principal est défini en fonction du cadre bâti environnant. Dans les 15 m de profondeur bâissable autorisés, il varie entre 3 m et la hauteur sous corniche du volume principal, tout en restant inférieure à celle-ci.

Article II.3 – Toiture

➤ Volume principal

§ 1. Les systèmes constructifs ayant un impact positif sur la gestion des eaux de ruissellement et l'environnement tels que les toits végétalisés sont suggérés.

§ 2. Le choix de la toiture doit contribuer à créer un ensemble urbain composé d'éléments complémentaires et non pas nécessairement similaires.

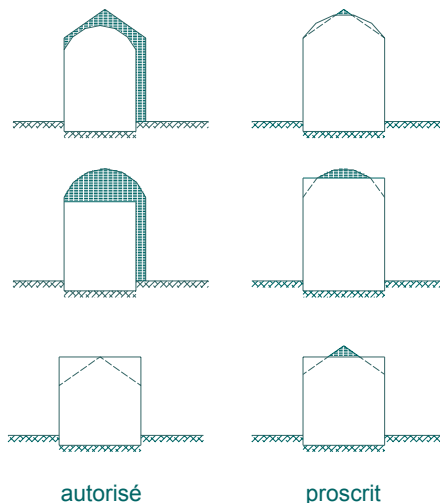
§ 3. Les types de toiture autorisés sont :

- toiture à 1 ou 2 versant(s) de même pente comprise entre 15 et 45°;
- toiture plate ;
- toiture cintrée.

§ 4. Lorsque la nouvelle construction vient s'implanter entre deux constructions existantes couvertes de toitures de forme et hauteurs différentes, celle-ci réalise la jonction entre les deux volumes, toujours dans le but d'éviter des résidus de toitures esthétiquement nuisibles à l'ensemble urbain recherché.

§ 5. Dans le cas précédent, le type de toiture et son inclinaison sont choisis :

- en vue de se conformer à la toiture voisine ou
- en vue d'intégrer complètement la silhouette du pignon voisin ou
- en vue de s'inscrire dans la silhouette du pignon voisin.



➤ Volume secondaire

§ 6. Volume secondaire en extension du rez-de-chaussée :

- la toiture est toujours plate afin de minimiser l'impact visuel pour le voisinage ainsi que les logements des étages ;
- cette toiture doit faire l'objet d'un traitement esthétique : toiture verte, recouverte de gravier roulé ou terrasse aménagée.

§ 7. Volume secondaire attaché sur plusieurs étages :

- ces volumes sont couverts du même type de toiture (pente des toitures et forme des cintrages similaires) que le volume principal ou d'une toiture plate.

**III. MATERIAUX D'ELEVATION**

Article III.1 -

§ 1. L'utilisation des matériaux doit participer à la volonté de créer un ensemble urbain composé d'éléments complémentaires et non pas nécessairement similaires.

§ 2. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :

- les éléments et revêtements de façade en terre cuite ;
- le béton architectonique ;

- la pierre de taille ;
  - le bardage de façade pour autant que ces matériaux s'intègrent au sein de créations architecturales ;
  - les éléments de verre ;
  - les enduits et badigeons.
- § 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 4. Aucune couleur n'est a priori exclue, excepté les teintes primaires et les tons criards qui sont interdits.
- § 5. Les façades postérieure et latérales des constructions sont traitées avec le même soin que la façade principale.
- § 6. L'auteur de projet justifie ses choix par rapport au contexte et les illustre par le biais de documents représentatifs (axonométries, élévations).

#### **IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

##### Article IV.1 -

- § 1. L'utilisation des matériaux doit participer à la volonté de créer un ensemble urbain composé d'éléments complémentaires et non pas nécessairement similaires.
- § 2. Les matériaux de couverture autorisés sont :
- le verre ;
  - la tuile ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle ;
  - le zinc ;
  - le cuivre ;
  - l'inox prépatiné (non réfléchissant) ;
  - le bois ;
  - les revêtements asphaltiques ou synthétiques lestés de gravier ou d'une toiture verte ou d'un dallage de caillebotis en bois (uniquement pour toiture plate).
- § 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 4. Pour les nouvelles constructions, les capteurs solaires doivent être intégrés au plan de la toiture.

#### **V. BAIES ET OUVERTURES**

##### Article V.1 -

➤ Volumes principal et secondaires

- § 1. Toute construction à usage commercial total ou partiel (rez-de-chaussée) prévoit un accès aux étages indépendant du commerce.
- § 2. Les façades des constructions neuves, reconstruites ou transformées sont structurées et ordonnées afin d'établir un jeu équilibré entre les vides et les pleins, entre le projet voisin et le nouveau.
- § 3. Les baies de garage individuel à front de voirie sont proscrites.
- § 4. Les matériaux utilisés pour la menuiserie sont les suivants :
- le bois ;
  - l'acier ;
  - l'aluminium laqué ;
  - le polycarbonate.
- § 5. Sont proscrits les matériaux réfléchissants.
- § 6. Les menuiseries sont traitées de manière cohérente avec les matériaux des façades dans lesquelles elles s'insèrent.
- § 7. Toute baie ou ouverture doit se faire dans le respect de la protection de la vie privée et se conformer au Code civil.  
(TITRE IV - Chapitre II - section III - articles 675 à 680).

## **VI. EXTENSION, RÉNOVATION, TRANSFORMATION**

### Article VI.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Toute transformation ou rénovation d'un immeuble existant à caractère commercial doit prendre en compte l'accessibilité aux étages (logements individuels) par une entrée distincte du commerce au rez-de-chaussée.
- § 3. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées. Dans tous les cas, ces travaux doivent tenir compte de l'ordonnance et de l'équilibre avec l'environnement.
- § 4. Dans un souci d'unité, les bâtiments dont la qualité architecturale souffrirait d'une extension dans les matériaux précités, peuvent utiliser les matériaux de la partie existante.  
Cependant, la volumétrie s'accolle et correspond au mieux à celle existante afin d'éviter un agencement complexe entre volumes principal, secondaire et annexe.

## **2. Aire bâtie rurale à forte densité (orange)**

### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

Les aires bâties à forte densité de caractère rural de l'entité de Saint-Ghislain constituent essentiellement les noyaux urbanisés des villages : Sirault, le hameau du Congo, Villerot, Hautrage, Hautrage-Etat, Tertre, Baudour et Douvrain.

C'est dans ces noyaux que l'on retrouve équipements, commerces et services de proximité.

Le bâti de ces aires est constitué d'un ensemble de volumétries variées typiques des centres villageois de la région. La continuité du tissu est assurée d'une part par les volumes principaux et d'autre part par les volumes secondaires, murs et murets rehaussés de végétation ou ferronnerie.

### **PARTI – DEMARCHE**

La démarche s'oriente vers l'affirmation des centres de village au travers de la densification du bâti.

Ces centres constituent des pôles d'activité susceptibles de présenter une certaine mixité de fonctions.

Dans cette optique, toute intervention architecturale ou urbanistique tend vers l'optimisation des espaces tout en maintenant la qualité du cadre de vie et une certaine convivialité.

Pour assurer la densification, la mitoyenneté au moins partielle est indispensable. Afin de conserver une configuration rurale et une certaine densité, on prône la continuité de l'alignement par des éléments construits tels que volume principal, volume secondaire, annexes, mur ou muret.

Tout nouvel aménagement ou nouvelle construction s'inscrit dans son contexte en terme de gabarits et d'articulation entre volumes construits et espace-rue.

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **I. IMPLANTATION**

##### Article I.1. - Généralités

- § 1. Lorsque diverses solutions d'implantation se présentent, c'est celle qui sert le mieux l'aspect général du lieu et la cohérence de l'ensemble qui est retenue.
- § 2. En cas de demande de permis d'urbanisme en zone d'aménagement communal concerté, l'auteur de projet peut déroger aux prescriptions urbanistiques ci-après à condition de s'inscrire dans une réflexion d'ensemble sur la zone et de rester conforme aux principes énoncés dans le SDER et le schéma de structure.
- § 3. Les bâtiments d'envergure accessibles au public tels que les écoles ou autres équipements communautaires ou services publics s'implantant sur des parcelles de grande dimension peuvent s'écarter des règles d'implantation ci-dessous. Néanmoins, lorsqu'un recul par rapport à l'alignement est proposé, la continuité du front bâti est matérialisée par un élément construit tel que mur, muret rehaussé de végétation ou ferronnerie, volume secondaire ou élément végétal vertical.

##### Article I.2. - Par rapport aux limites parcellaires latérales

###### ➤ Volume principal

- § 1. Le volume principal s'implante en mitoyenneté d'un côté au moins de la parcelle.
- § 2. Le raccord à la mitoyenneté peut se faire par l'intermédiaire d'un volume secondaire néanmoins, ce raccord de mitoyenneté s'établit prioritairement entre volumes principaux.
- § 3. En présence d'un mur voisin mitoyen aveugle, le raccord à la mitoyenneté se fait de ce côté.
- § 4. Si la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 8 m, la nouvelle construction s'implante en mitoyenneté de part et d'autre de la parcelle, de préférence entre volumes principaux.
- § 5. Tout volume non mitoyen présente un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau.

###### ➤ Volume secondaire et annexe

- § 6. Le volume secondaire et annexes s'implantent en mitoyenneté d'un côté de la parcelle.
- § 7. Le volume secondaire peut tenir lieu de seul raccord avec la mitoyenneté si :
  - il est implanté devant ou latéralement par rapport au volume principal ;



- la différence de hauteur sous gouttière entre celui-ci et le volume de la parcelle voisine auquel il s'adosse n'excède pas 2,00m.

Dans ce cas, le volume secondaire doit être construit simultanément au volume principal.

§ 8. Les annexes ne peuvent tenir lieu de seul raccord avec la mitoyenneté.

#### Article I.3. - Par rapport à l'alignement

##### ➤ ***Volume principal***

- § 1. En présence de bâtiment voisin mitoyen,
- tout volume principal implante son front de bâtisse :
    - sur l'alignement ou
    - sur le front de bâtisse existant ;
  - le faite de la toiture est parallèle à l'axe de la voirie.
- § 2. En présence d'un bâtiment voisin non mitoyen ou d'un terrain vierge :
- tout volume principal s'implante :
    - sur l'alignement ou
    - avec un recul maximal de 4m ;
  - le bâtiment implante son faite perpendiculaire ou parallèle à la voirie.
- § 3. Un bâtiment peut s'implanter de manière oblique par rapport à l'axe de la voirie si :
- le volume voisin présente un angle par rapport à l'axe de la voirie. Dans ce cas, le nouveau bâtiment s'implante orthogonalement par rapport à celui-ci ;
  - le bâtiment s'implante sur une parcelle non orthogonale. Dans ce cas, il peut s'implanter orthogonalement par rapport à une des limites parcellaires.
- § 4. Dans tous les cas, si le recul est supérieur à 2m par rapport à l'alignement ou par rapport au front de bâtisse existant, la continuité du bâti est assurée par un élément construit tel que mur, muret rehaussé de végétation ou ferronnerie ou volume secondaire.  
Cet élément est construit simultanément au volume principal ou dans un délai maximal d'un an après la fin du gros œuvre de celui-ci.

##### ➤ ***Volume secondaire et annexe***

- § 5. Tout volume secondaire est attenant à une des façades du volume principal.
- § 6. Les volumes secondaires situés devant le volume principal ou latéralement par rapport à celui-ci implantent leur front de bâtisse :
- sur l'alignement ;
  - sur le front de bâtisse existant ;
  - sur le front de bâtisse du volume principal.
- § 7. Dans le cas où le volume secondaire tient lieu de seul raccord avec la mitoyenneté, celui-ci respecte les règles relatives au volume principal.
- § 8. Tout volume annexe s'implante au-delà de la façade arrière du volume principal et/ou des volumes secondaires.

#### Article I.4. - Parcellaire et emprise au sol

§ 1. La largeur des nouvelles parcelles ne peut excéder 12 m.

##### ➤ ***Volume principal***

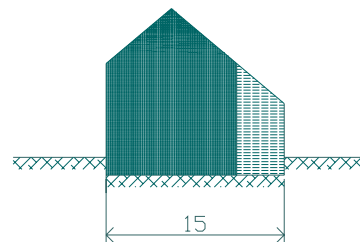
§ 2. La superficie construite ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

##### ➤ ***Volume secondaire et annexe***

- § 3. Les volumes secondaires et annexes s'implantant sur la parcelle doivent constituer un ensemble cohérent avec le volume principal.
- § 4. La superficie de l'emprise au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne peut être supérieure à 33 % de celle du volume principal.
- § 5. La superficie de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut être supérieure à 40 m<sup>2</sup>.
- § 6. La superficie des annexes à usage d'abris de jardin, de colombier, de poulaillers, serres, volières ou ruchers ne peut excéder 16 m<sup>2</sup>. Ils sont clairement détachés des volumes principal et secondaire et situés à l'arrière de ceux-ci.

Article I.5. - Profondeur bâtissable

La profondeur bâtissable de la parcelle à partir de l'alignement est de 15 m en ce qui concerne les volumes principaux et secondaires.



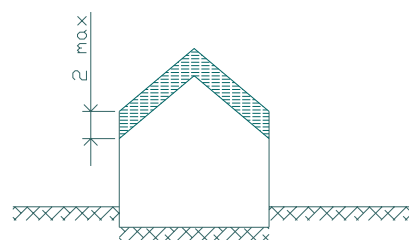
**II. VOLUMETRIE**

Article II.1. - Hauteur

➤ Volume principal

- § 1. Lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faîte et au niveau exact de l'intersection entre le mur gouttereau et la toiture sont en équilibre avec celles des constructions voisines et dans le respect des gabarits suivants.
- § 2. La hauteur du point d'intersection entre le mur gouttereau et la toiture est comprise entre 5,50 et 7,00 m. Ceci permet de réaliser au plus trois niveaux, dont un sous le comble.

- § 3. La différence de hauteur entre murs gouttereaux de deux volumes principaux contigus ne peut excéder 2,00 m.



➤ Volume secondaire et annexe

- § 4. La hauteur maximale de l'intersection entre le plan de la toiture et celui du mur gouttereau doit être inférieure à celle du volume principal et est comprise entre 1,80 m et 4,00 m.
- § 5. La hauteur maximale du faîte de la toiture doit être inférieure à celle du volume principal.
- § 6. Lorsque c'est le volume secondaire qui tient lieu de seul raccord avec la mitoyenneté, la différence de hauteur entre celui-ci et les volumes auxquels il s'adosse ne dépasse pas 2,00 m.
- § 7. La hauteur de l'intersection entre le mur gouttereau et la toiture des annexes telles que poulaillers, serres, volières ou petits ateliers ne peut excéder 2,70 m.
- § 8. La hauteur des murs séparatifs ne doit pas excéder 2,00 m.

Article II.2. - Décrochement

➤ Volume principal

- § 1. La façade à rue peut présenter des décrochements. Dans ce cas les élévations en retrait sont situées à 2m maximums du front de bâtisse de la façade.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 2. Les volumes secondaires et annexes ne présentent aucun décrochement dans leurs façades.

Article II.3. - Toiture

- § 1. Toute nouvelle toiture tient compte des volumes voisins et établit un équilibre avec ceux-ci.

➤ Volume principal

- § 2. Le volume principal doit présenter une toiture à versants de même pente comprise entre 35° et 45°.
- § 3. Les versants de toiture ont une pente constante du faîte de la toiture à l'intersection avec le mur gouttereau ; sont par conséquent interdits les coyaux et brisis, les toitures à la Mansart, ...
- § 4. Les débordements de toiture sont proscrits.
- § 5. Toute lucarne est proscrite excepté la lucarne à fenêtre pendante.
- § 6. Les souches de cheminée sont réduites en nombre.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 7. Les volumes secondaires et annexes présentent une toiture en pente comprise entre 35° et 45°
- à un ou deux versants droits,
  - avec une variation maximum de 5°, par rapport à
    - l'inclinaison de la toiture du volume principal et/ou
    - l'inclinaison du volume mitoyen auquel le volume secondaire serait raccroché dans les valeurs de pente ci-avant.
- § 8. Les toitures à un seul versant appuient leur faîte sur un mur existant.
- § 9. Les toitures plates sont autorisées pour :
- les volumes secondaires attenants à la façade arrière du volume principal ;
  - les surfaces d'articulation entre différents volumes. Dans ce cas, elles n'excèdent pas 15 m<sup>2</sup>.

### **III. MATERIAUX D'ELEVATION**

#### Article III.1 -

- § 1. Le choix des matériaux doit participer à la volonté de créer un ensemble villageois dont la dominance en texture et tonalité se réfère aux matériaux minéraux et naturels locaux.
- § 2. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :
- les éléments et revêtements de façade en terre cuite ;
  - le béton architectonique ;
  - la pierre de taille ;
  - le bardage de façade (ardoise naturelle ou artificielle, bois) ;
  - les éléments de verre pour autant qu'ils s'intègrent au sein de créations architecturales ;
  - les enduits et badigeons blancs ou dont les teintes s'apparentent aux tonalités naturelles des matériaux autorisés.
- § 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 4. Les façades postérieure et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celles-ci.
- § 5. Au sein d'un même projet, les matériaux des différents éléments de façades, murs de soutènement et murs de séparation sont traités avec homogénéité.
- § 6. L'utilisation conjointe de plusieurs matériaux de parement au sein des façades doit être limitée à trois matériaux et teintes différents.

### **IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

#### Article IV.1 -

- § 1. Le choix des matériaux de toiture doit participer à la volonté de créer un ensemble villageois dont la dominance en texture et tonalité se réfère aux matériaux minéraux et naturels locaux.
- § 2. Les matériaux de couverture autorisés sont :
- la tuile ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle ;
  - le verre ;
  - le zinc ;
  - le bois ;
  - le revêtement asphaltique ou synthétique (uniquement pour toitures plates) lesté de gravier, d'une toiture verte ou d'un dallage de caillebotis en bois.
- § 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 4. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 5. Les teintes s'apparentent aux tonalités naturelles, des matériaux autorisés.
- § 6. Pour les nouvelles constructions, les capteurs solaires doivent être intégrés au plan de la toiture.
- § 7. Les souches de cheminée sont réalisées dans le même matériau que la façade ou la toiture ou en inox.
- § 8. Les descentes d'eau et gouttière apparentes en PVC sont proscrites.

## **V. BAIES ET OUVERTURES**

### Article V.1 -

#### ➤ *Volume principal*

- § 1. Les façades des constructions neuves, reconstructions, transformations sont structurées et ordonnées en vue d'établir un jeu équilibré entre les vides et les pleins ainsi que de s'intégrer au caractère général des bâtiments et de leur environnement.
- § 2. Dans la mesure du possible, les baies de toiture sont alignées selon les ouvertures de baies réalisées dans les murs gouttereaux.
- § 3. La commune peut interdire les façades à rue aveugles ; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.
- § 4. Les menuiseries sont traitées de manière cohérente avec les matériaux des façades dans lesquelles elles s'inscrivent.
- § 5. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont les suivants :
- le bois ;
  - l'acier ;
  - l'aluminium laqué ;
  - le polycarbonate.
- § 6. Sont proscrits :
- les teintes primaires et fluorescentes ;
  - les matériaux réfléchissants.
- #### ➤ *Volume secondaire et annexe*
- § 7. Mêmes prescriptions que ci-avant.
- § 8. Lorsque ce volume s'implante sur l'alignement, le pourcentage de ses ouvertures ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale de la façade à rue.
- § 9. Le format des baies des volumes annexes est libre.

## **VI. ELEMENTS CONSTRUITS SUR ALIGNEMENT OU EMPRISE DE DEVANT DE PORTE**

### Article VI.1 -

- § 1. Ces éléments assurent la continuité du bâti de l'espace rue et sont obligatoires dès que le recul de la nouvelle construction est supérieur à 2 m par rapport à l'alignement ou au front de bâtisse existant.
- § 2. Ils peuvent être réalisés intégralement en maçonnerie ou sous forme de muret rehaussé de végétation ou ferronnerie.
- § 3. La hauteur des murs et murets rehaussés de végétation ou de ferronnerie doit être comprise entre 1,00 m et 2,00 m.
- § 4. Les matériaux des murs et murets, volumes secondaires situés sur l'alignement ou front de bâtisse sont similaires à ceux utilisés pour le volume principal ou choisi afin de s'intégrer au contexte environnant.

## **VII. CIMETIERES ET EQUIPEMENTS PUBLICS EN MILIEU VERT**

### Article VII.1 -

Dans les cimetières et équipements publics en milieu vert, les arbres, haies, massifs végétaux et pelouses occupent au minimum 20 % de la surface totale du site et ce, afin de conférer à ces ensembles un caractère paysager. Pour ce faire, la Commune peut déterminer la nature, la taille et la forme des arbres, haies et massifs végétaux.

### **VIII. EXTENSION, RENOVATION, TRANSFORMATION**

#### Article VIII.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées. Dans tous les cas, ces travaux doivent tenir compte de l'ordonnance et de l'équilibre avec l'environnement.
- § 3. Dans un souci d'unité, les bâtiments dont la qualité architecturale souffrirait d'une extension dans les matériaux précités, peuvent utiliser les matériaux de la partie existante.  
Cependant, la volumétrie s'accroît et correspond au mieux à celle existante afin d'éviter un agencement complexe entre volumes principal, secondaire et annexe.

### **3. Aire bâtie rurale (jaune)**

#### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

L'habitat rural discontinu est constitué essentiellement des périphéries de villages et des abords des voiries de connexion entre ceux-ci.

L'espace formé par ces aires est caractérisé par la mixité du type de constructions fruit de différentes vagues d'urbanisation.

Il s'agit principalement de groupements linéaires de maisons mitoyennes rez + 1, de ce même type d'habitation à pignon aveugle isolée sur une parcelle, de villas d'après guerre inspirées du mouvement moderne, d'habitations du type « fermette » pastiche de l'habitat traditionnel, ou encore d'habitations traditionnelles mitoyennes ou non. Remarquons que les habitations isolées récentes type « fermette » sont construites pour la plupart dans des lotissements linéaires, induisant une certaine monotonie de l'espace construit en plus de la problématique de la rubanisation confirmée par la configuration du plan de secteur.

#### **PARTI – DEMARCHE**

La démarche tend à rompre cette monotonie du bâti et empêcher la vulgarisation ou l'uniformisation de celui-ci.

D'une part, il faut répondre aux contextes multiples dans lesquels les nouvelles constructions peuvent s'inscrire, en assurant une densité croissante vers les centres pour une meilleure lisibilité. Pour ce faire on prévoit l'application de faibles densités d'urbanisation pour des tronçons de zones d'habitat encore peu bâtis, permettant ainsi une certaine ouverture sur le paysage depuis l'espace rue.

Une attention particulière sera également portée aux futurs lotissements dans le découpage des parcelles et ce, afin d'exploiter au mieux les potentialités du terrain notamment dans sa profondeur et ainsi offrir une certaine diversité en terme d'implantation.

La volonté de rompre la monotonie de la structure existante du bâti se transcrit par des variations de reculs latéraux et par rapport à l'alignement.

#### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

##### **I. IMPLANTATION**

###### Article I.1. - Généralités

- § 1. Lorsque diverses solutions d'implantation se présentent, c'est celle qui sert le mieux l'aspect général du lieu et la cohérence de l'ensemble qui est retenue.
- § 2. En cas de demande de permis d'urbanisme en zone d'aménagement communal concerté, l'auteur de projet peut déroger aux prescriptions urbanistiques ci-après à condition de s'inscrire dans une réflexion d'ensemble sur la zone et de rester conforme aux principes énoncés dans le SDER et le schéma de structure.
- § 3. Les bâtiments d'envergure accessibles au public tels que les écoles ou autres équipements communautaires ou services publics s'implantant sur des parcelles de grande dimension peuvent s'écarter des règles d'implantation ci-dessous.

###### Article I.2. - Par rapport aux limites parcellaires latérales

###### *➤ Volume principal*

- § 1. Le volume principal s'implante en mitoyenneté d'un côté au moins de la parcelle.
- § 2. Le raccord à mitoyenneté peut se faire par l'intermédiaire d'un volume secondaire. Néanmoins ce raccord de mitoyenneté s'établit prioritairement entre volumes principaux.
- § 3. Si la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 8,00 m, la nouvelle construction s'implante en mitoyenneté de part et d'autre de cette parcelle.
- § 4. Tout volume non mitoyen présente un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau.
- § 5. Si les parcelles voisines sont occupées par des bâtiments isolés, alors l'implantation isolée peut être envisagée pour la nouvelle construction.

➤ Volume secondaire et annexe

§ 6. Les volumes secondaires et annexes s'implantent en mitoyenneté d'un côté de la parcelle.

§ 7. Le volume secondaire peut tenir lieu de seul raccord avec la mitoyenneté si :

- il est implanté devant ou latéralement par rapport au volume principal ;
- la différence de hauteur sous gouttière entre celui-ci et le volume de la parcelle voisine auquel il s'adosse n'excède pas 2,00 m ;

Dans ce cas, le volume secondaire doit être construit simultanément au volume principal.

§ 8. Les annexes ne peuvent tenir lieu de seul raccord à la mitoyenneté.

➤ **Périmètre urbanistique remarquable "A" (rue Achille Danneau)**

§ 9. Tout volume principal présente un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau.

§ 10. Les volumes secondaires peuvent tenir lieu de raccord à la mitoyenneté si :

- il est implanté devant ou latéralement par rapport au volume principal ;
- la différence sous gouttière entre ceux-ci et le volume de la parcelle voisine auquel il s'adosse n'excède pas 2 m.

§ 11. Quand la largeur de la parcelle ne dépasse pas 8 m et lorsque l'implantation des volumes voisins le permet, le nouveau volume construit doit être mitoyen d'un côté ou de part et d'autre de la parcelle.

➤ **Périmètre d'ouverture paysagère**

§ 12. Le volume principal s'implante en mitoyenneté d'un côté au moins de la parcelle.

§ 13. Le raccord de mitoyenneté s'établit prioritairement entre volumes principaux.

§ 14. Les volumes secondaires et annexes s'implantent en mitoyenneté d'un côté de la parcelle et à l'arrière du volume principal.

Article I.3. - Par rapport à l'alignement

➤ Volume principal

§ 1. En présence de bâtiment voisin mitoyen,

- tout volume principal implante son front de bâtisse :
  - sur le front de bâtisse existant ou
  - sur l'alignement ;
- un recul ou une avancée sont autorisés si :
  - l'inclinaison de la toiture du volume principal est similaire à celle du volume mitoyen voisin ;
  - la nouvelle implantation contribue à faciliter les raccords de toiture et éviter les découpages complexes dans les pignons ;
- le faîte de la toiture est parallèle à l'axe de la voirie.

§ 2. En présence d'un bâtiment voisin non mitoyen ou d'un terrain vierge,

- tout volume principal s'implante sur l'alignement ou avec un recul maximal de 6 m ;
- le faîte de la toiture est perpendiculaire ou parallèle à la voirie.

§ 3. Un bâtiment peut s'implanter de manière oblique par rapport à l'axe de la voirie si :

- le volume voisin présente un angle par rapport à l'axe de la voirie. Dans ce cas, le nouveau bâtiment peut s'implanter orthogonalement par rapport à ce volume ;
- le bâtiment s'implante sur une parcelle non orthogonale. Dans ce cas, il peut s'implanter orthogonalement par rapport à une des limites parcellaires latérales.

➤ Volume secondaire et annexe

§ 4. Tout volume secondaire est attenant à la façade avant, arrière ou latérale du volume principal.

§ 5. Tout volume annexe s'implante au-delà de la façade arrière des autres volumes ou latéralement par rapport à ceux-ci.

§ 6. Dans le cas où le volume secondaire tient lieu de seul raccord avec la mitoyenneté, celui-ci respecte les règles relatives au volume principal.

➤ **Périmètre urbanistique remarquable "A" (rue Achille Danneau)**

§ 7. Tout volume s'implante avec ou sans recul par rapport à l'alignement pourvu qu'il respecte la profondeur bâtissable réglementaire.

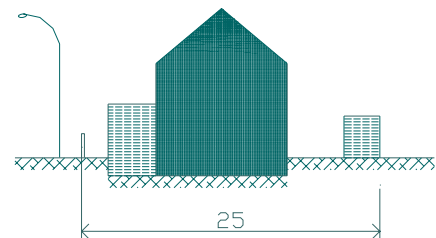
§ 8. Tout volume principal est implanté avec un faîte parallèle à ceux existants majoritairement dans la rue, plus ou moins perpendiculaire à celle-ci, à condition de présenter, par rapport à la limite parcellaire latérale, un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau.

Article I.4. - Parcellaire et emprise au sol

- § 1. La largeur des nouvelles parcelles ne peut excéder 15 m.
- Volume principal
- § 2. Les constructions impliquant des surfaces utiles importantes sont, dans la mesure du possible, fragmentées de manière à respecter les proportions des bâtiments environnants.
- § 3. La proportion d'espaces verts, de potager ou de plantation doit couvrir au minimum 50 % de la parcelle.
- Volume secondaire et annexe
- § 4. Les volumes secondaires et annexes s'implantant sur la parcelle doivent constituer un ensemble cohérent avec le volume principal.
- § 5. La superficie de l'emprise au sol des volumes secondaires ne peut pas être supérieure à 33 % du volume principal.
- § 6. La superficie de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut pas être supérieure à 40 m<sup>2</sup>.
- § 7. La superficie des annexes à usage d'abris de jardin, de colombiers, poulaillers, serres, volières ou ruchers ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>. Ils sont clairement détachés des volumes principal et secondaire et situés à l'arrière de ceux-ci.
- Périmètre urbanistique remarquable "A" (rue Achille Danneau)
- § 8. Dans la mesure du possible, l'emprise au sol présente une base rectangulaire, la longueur étant perpendiculaire à la voirie.
- Périmètre d'ouverture paysagère
- § 9. La largeur minimum des nouvelles parcelles est de 40 m.

Article I.5. - Profondeur bâtissable

- § 1. La profondeur bâtissable de la parcelle à partir de l'alignement est de 25 m.
- § 2. Pour les lotissements et la construction de logements groupés, cette profondeur peut être adaptée en fonction du découpage des parcelles.



## II. VOLUMETRIE

Article II.1. - Généralités

Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes qui ne correspondent pas à celles définies par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées. Dans tous les cas, ces travaux doivent tenir compte de l'ordonnance et de l'équilibre avec l'environnement.

Article II.2. - Hauteur

- Volume principal
- § 1. Lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faîte et au niveau exact de l'intersection entre le mur gouttereau et la toiture sont en équilibre avec celles des constructions voisines.
- § 2. La hauteur du point d'intersection entre le mur gouttereau et la toiture est comprise entre 4,00 et 7,00 m. Ceci permet de réaliser au plus trois niveaux dont 1 sous les combles.
- § 3. La hauteur maximale au faîte est de 11,00 m.
- § 4. La différence de hauteur entre murs gouttereaux de deux volumes principaux contigus ne peut pas excéder 2,00 m.
- Volume secondaire et annexe
- § 5. La hauteur maximale de l'intersection entre le plan de la toiture et celui du mur gouttereau doit être inférieure à celle du volume principal, et comprise entre 1,80 m et 4,00 m sauf cas particulier cité ci-après.
- § 6. La hauteur maximale du faîte de la toiture doit être inférieure à celle du volume principal.



- § 7. La différence de hauteur entre les murs gouttereaux de deux volumes secondaires contigus ne peut excéder 2,00 m.
- § 8. La hauteur des murs séparatifs ne doit pas excéder 2,00 m.
- § 9. La hauteur de l'intersection entre le plan de la toiture et le mur gouttereau des annexes telles que poulailler, serre, volière ou petit atelier, ne peut excéder 2,70 m.

➤ Périmètre urbanistique remarquable "A" (rue Achille Danneau)

- § 10. Les proportions des volumes principaux sont comprises dans un rapport largeur (pignon), longueur (mur gouttereau) équivalant à 1/1,7 à 2,5.

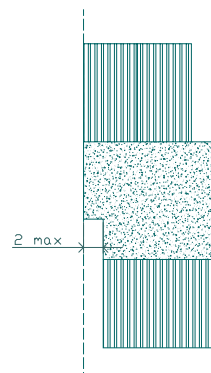
➤ Périmètre d'ouverture paysagère

- § 11. La hauteur du point d'intersection entre le mur gouttereau et le plan de la toiture est comprise entre 3 et 4,50 m, ce qui correspond à deux niveaux maximum (rez-de-chaussée et comble aménagé).

Article II.3. - Décrochement

➤ Volume principal

- § 1. Afin d'assurer une certaine continuité dans les raccords avec les bâtiments mitoyens, la façade à rue peut présenter des décrochements. Dans ce cas les élévations en retrait sont situées à 2m maximum du front de bâtisse de la façade.



➤ Volume secondaire et annexe

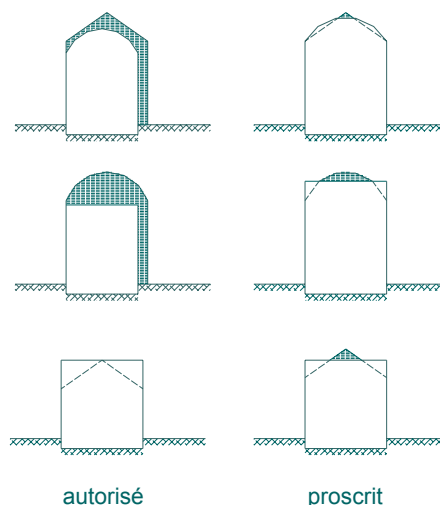
- § 2. Les volumes secondaires et annexes ne présentent aucun décrochement dans leurs façades.

Article II.4. - Toiture

- § 1. Toute nouvelle toiture tient compte des volumes voisins et établit un équilibre avec ceux-ci.

➤ Volume principal

- § 2. Le volume principal présente :
  - une toiture à versants comprise entre 30° et 45°,
  - une toiture plate.
- § 3. Les versants de toiture ont une pente constante du faite de la toiture à l'intersection avec le mur gouttereau ; sont par conséquent interdits :
  - les coyaux et brisis ;
  - les toitures à la Mansart.
- § 4. Les débordements de toiture sont également proscrits.
- § 5. En cas de construction mitoyenne à un volume voisin existant, le type de toiture et son inclinaison sont choisis :
  - en vue de se conformer à la toiture voisine ou
  - en vue d'intégrer complètement la silhouette du pignon voisin ou
  - en vue de s'inscrire dans la silhouette du pignon voisin.
- § 6. On évite les résidus de pignons. Pour ce faire, les retraits ou avancées par rapport au front de bâtisse existant, décrit au point 1.b., ainsi que les décrochements décrits au points 2.b., peuvent être mis en œuvre.
- § 7. De même, lorsque la construction s'intègre entre deux mitoyens, ces mêmes paramètres sont utilisés en vue de réaliser avec succès la liaison entre ces volumes.



§ 8. Tout type de lucarne est proscrit excepté la lucarne à fenêtre pendante.

§ 9. Les souches de cheminée sont réduites en nombre.

➤ Volume secondaire et annexe

§ 10. Les volumes secondaires et annexes présentent :

- une toiture à un ou deux versants droits dont la pente est comprise entre 30° et 45° avec une variation maximum de 5° par rapport à
  - l'inclinaison de la toiture du volume principal et/ou
  - l'inclinaison du volume mitoyen auquel le volume secondaire serait rattaché dans les valeurs de pente ci-dessus ;
- une toiture plate.

### **III. MATERIAUX D'ELEVATION**

Article III.1 -

§ 1. Le choix des matériaux doit participer à la volonté de créer un ensemble rural dont la dominance en texture et tonalité se réfère aux matériaux minéraux et naturels.

§ 2. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :

- les éléments et revêtements de façade en terre cuite ;
- le béton architectonique ;
- la pierre de taille ;
- le bardage de façade (ardoise naturelle ou artificielle, bois) ;
- les éléments de verre pour autant qu'ils s'intègrent au sein de créations architecturales ;
- les enduits et badigeons blancs ou dont les teintes s'apparentent aux tonalités naturelles des matériaux autorisés.

§ 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.

§ 4. Au sein d'un même projet, les matériaux des différents éléments de façades, murs de soutènement et murs de séparation sont traités avec homogénéité.

§ 5. Les façades postérieure et latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

§ 6. Les matériaux des murs et murets sont les mêmes que ceux utilisés dans la construction du volume principal.

§ 7. L'utilisation conjointe de plusieurs matériaux de parement au sein des façades doit être limitée à trois matériaux et teintes différents.

### **IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

Article IV.1 -

§ 1. Le choix des matériaux doit participer à la volonté de créer un ensemble rural dont la dominance en texture et tonalité se réfère aux matériaux minéraux et naturels.

§ 2. Les matériaux de couverture autorisés sont :

- la tuile de terre cuite ou de béton ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle ;
- le verre ;
- le zinc ;
- le bois ;
- le revêtement asphaltique ou synthétique (uniquement pour les toitures plates) lesté de gravier, d'une toiture verte ou d'un dallage de caillebotis en bois.

§ 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.

§ 4. Les teintes s'apparentent aux tonalités naturelles des matériaux autorisés.

§ 5. Pour les nouvelles constructions, les capteurs solaires doivent être intégrés au plan de la toiture.

§ 6. Les souches de cheminée sont réalisées dans le même matériaux que la façade ou la toiture ou en inox.

§ 7. Les descentes d'eau et gouttières apparentes en PVC sont proscrites.

## **V. BAIES ET OUVERTURES**

Article V.1 -

### ➤ *Volume principal*

- § 1. Les façades des constructions neuves, reconstruction, transformation sont structurées et ordonnées en vue d'établir un jeu équilibré entre les vides et les pleins ainsi que de s'intégrer au caractère général des bâtiments et de leur environnement.
- § 2. La Commune peut interdire les façades à rue aveugles ; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.
- § 3. Les menuiseries sont traitées de manière cohérente avec les matériaux des façades dans lesquelles elles s'inscrivent.
- § 4. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont les suivants :
  - le bois ;
  - l'acier
  - l'aluminium laqué ;
  - le polycarbonate.
- § 5. Sont proscrits :
  - les teintes primaires et fluorescentes ;
  - les matériaux réfléchissants.

### ➤ *Volume secondaire et annexe*

- § 6. Même prescriptions que ci-avant.
- § 7. Lorsque ce volume s'implante sur l'alignement, le pourcentage de ses ouvertures à rue ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale de la façade à rue.

## **VI. ELEMENTS CONSTRUITS SUR FRONT DE BÂTISSE, ALIGNEMENT OU EMPRISE DE DEVANT DE PORTE**

Article VI.1 -

- § 1. Les matériaux des murs et murets, volumes secondaires ou annexes situés sur l'alignement ou front de bâtisse sont similaires à ceux utilisés pour le volume principal ou choisi afin de s'intégrer au contexte environnant.
- § 2. Ces éléments peuvent être réalisés intégralement en maçonnerie ou sous forme de muret rehaussé de végétation ou ferronnerie.
- § 3. La hauteur des murs et murets rehaussés de végétation ou de ferronnerie doit être comprise entre 1,50 m ou 2,00 m.

## **VII. CIMETIERES**

Article VII.1 -

Dans les cimetières, les arbres, haies, massifs végétaux et pelouses occupent au minimum 20 % de la surface total du site et ce, afin de conférer à ces ensembles un caractère paysager. Pour ce faire, la commune peut déterminer la nature, la taille et la forme des arbres, haies et massifs végétaux.

## **VIII. EXTENSION, RENOVATION, TRANSFORMATION**

Article VIII.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées. Dans tous les cas, ces travaux doivent tenir compte de l'ordonnance et de l'équilibre avec l'environnement.
- § 3. Dans un souci d'unité, les bâtiments dont la qualité architecturale souffrirait d'une extension dans les matériaux précités, peuvent utiliser les matériaux de la partie existante. Cependant, la volumétrie s'accorde et correspond au mieux à celle existante afin d'éviter un agencement complexe entre volumes principal, secondaire et annexe.

## 4. Aire bâtie traditionnelle (brun)

### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

L'aire bâtie traditionnelle à Saint-Ghislain, s'articule sur et aux abords du plateau agricole de Neufmaison, notamment en bordure du bois à Baudour et près de Stambruges ainsi que sur le versant de la vallée de la Haine : une partie du centre de Sirault, le Moulin à Papiers et un tronçon de la rue des Rachelleries à Villerot, ainsi que le hameau de Malenroye à Hautrage dans la plaine alluviale de la vallée de la Haine.

D'une manière générale, cette aire paysagère présente un bâti traditionnel composé de fermes, granges, étables et maisons villageoises qui constituaient l'essentiel du bâti en milieu rural jusqu'au milieu du siècle passé.

L'isolement de Neufmaison et la faible concentration de lotissements au sein et autour du village lui ont permis de conserver son équilibre formel originel.

Le paysage agricole est particulièrement ouvert, aussi l'urbanisation y constitue l'élément principal de ponctuation et de repère.

### **PARTI – DEMARCHE**

La démarche s'oriente ici vers une préservation des lieux, tant aux niveaux des proportions des constructions que de leur implantation et des matériaux utilisés.

Cependant, la configuration actuelle du paysage est tributaire de l'activité agricole encore présente dans cette aire, principalement sur le plateau. Il convient donc de permettre le maintien et le développement des activités agricoles en intégrant leurs infrastructures de manière adéquate au paysage.

Tout projet s'intègre de manière harmonieuse et avec sensibilité dans le respect des proportions et gabarits existants.

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **I. IMPLANTATION**

##### Article I - Généralités

Lorsque diverses solutions d'implantation se présentent, c'est celle qui sert le mieux l'aspect général du lieu et la cohérence de l'ensemble qui est retenue.

##### a. Par rapport aux limites parcellaires latérales

###### ➤ Volume principal

- § 1. Tout volume principal s'implante en mitoyenneté d'un côté et/ou de l'autre de la parcelle.
- § 2. En présence d'un mur voisin mitoyen aveugle, le raccord à la mitoyenneté se fait de ce côté.
- § 3. Quand la largeur de la parcelle ne dépasse pas 8 m et lorsque l'implantation des volumes voisins le permettent, le nouveau volume construit doit être mitoyen de part et d'autre de cette parcelle. Dans ce cas, le volume secondaire peut tenir lieu de raccord à la mitoyenneté.
- § 4. La différence de hauteur entre des murs gouttereaux des volumes mitoyens n'excède pas 2 m.
- § 5. Tout volume non mitoyen (principal, secondaire ou annexe) présente un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau.

###### ➤ Volume secondaire et annexe

- § 6. Le volume secondaire ne peut tenir lieu de seul raccord avec la mitoyenneté excepté lorsque la mitoyenneté s'opère de part et d'autre de la parcelle.
- § 7. Le volume annexe ne peut en aucun cas tenir lieu de seul raccord à la mitoyenneté.

Article I.2. - Par rapport à l'alignement

➤ Volume principal

- § 1. Tout volume principal implante son front de bâtisse :
- sur l'alignement ou
  - sur le front de bâtisse voisin, pour autant que celui-ci ne présente pas un recul supérieur à 4 m par rapport à l'alignement ni un recul par rapport à la limite mitoyenne supérieur à 5 m.
- § 2. D'une manière générale, tout volume principal est implanté avec un faîte parallèle à l'axe de la voirie.
- § 3. Si un bâtiment sur une parcelle voisine est implanté avec un recul latéral de 5 m au moins par rapport à la limite parcellaire, la nouvelle construction peut s'implanter avec le faîte perpendiculaire à l'axe de la voirie.
- § 4. Un bâtiment peut s'implanter de manière oblique par rapport à l'axe de la voirie si :
- un volume sur une parcelle voisine présente un angle par rapport à l'axe de la voirie. Dans ce cas, le nouveau bâtiment implante son faîte parallèlement à celui-ci ou
  - le bâtiment s'implante sur une parcelle non orthogonale. Dans ce cas, il peut implanter son faîte perpendiculairement à une des limites parcellaires latérales.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 5. Le volume secondaire s'implante devant, derrière ou latéralement au volume principal.
- § 6. Le volume annexe s'implante derrière ou latéralement à l'ensemble constitué par les volumes principal et secondaire.

Article I.3. - Emprise au sol

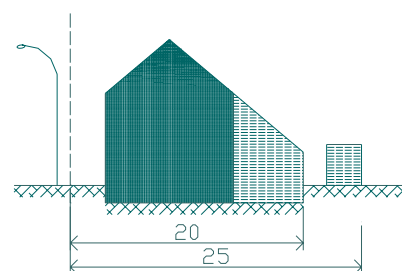
- § 1. La largeur des nouvelles parcelles ne peut excéder 12 m.
- Volume principal
- § 2. La superficie construite sur plusieurs niveaux ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle.
- Volume secondaire et annexe
- § 3. La superficie de l'emprise au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne peut être supérieure à 33 % de celle du volume principal.
- § 4. La superficie de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut être supérieure à 30 m<sup>2</sup>.
- § 5. La superficie des annexes à usage d'abris de jardin, colombiers, poulaillers, serres, volières ou ruchers ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>. Ils sont clairement détachés des volumes secondaires.
- § 6. L'implantation de ce type de construction doit constituer un ensemble cohérent sur la parcelle.

Article I.4. - Profondeur bâtissable

- § 1. La profondeur bâtissable est de 25 m.

➤ Volume principal

- § 2. La profondeur bâtissable à partir de l'alignement, hors volumes annexe, est de 20 m.



- § 3. La profondeur du volume principal n'excède pas 12 m à compter perpendiculairement de la façade principale.
- § 4. Si le faîte de la toiture est perpendiculaire à la voirie, la profondeur du volume principal est de maximum 18 m.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 5. La profondeur bâtable du volume principal prolongé par le volume secondaire, à partir de l'alignement, est de 20 m
- § 6. Le volume annexe s'inscrit dans la profondeur bâtable de 25 m.

## II. **VOLUMETRIE**

### Article II.1. - Généralités

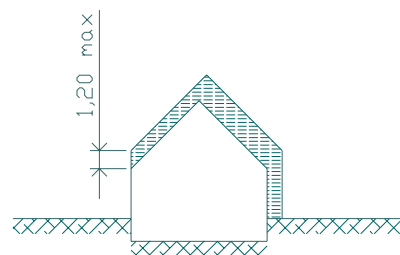
Les proportions des volumes principaux sont comprises dans un rapport longueur (mur gouttereau) / largeur (pignon), variant entre 1.7 et 2.5.

### Article II.2. - Hauteur

➤ Volume principal

- § 1. Lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faîte et au niveau exact de l'intersection entre le mur gouttereau et celui de la toiture sont en équilibre avec celles des constructions voisines.
- § 2. La hauteur du point d'intersection entre le mur gouttereau et le plan de la toiture est comprise entre 3 et 4,50 m, ce qui correspond à deux niveaux (rez-de-chaussée et comble aménagé).
- § 3. La différence entre deux volumes principaux contigus ne peut excéder 1,20 m.

- § 4. La différence entre un volume principal et un volume secondaire ne peut excéder 2 m.



➤ Volume secondaire et annexe

- § 5. La hauteur du point d'intersection entre le mur gouttereau et le plan de la toiture est comprise entre 1,80 et 3 m et inférieure à celle du volume principal.
- § 6. La hauteur de jonction entre le mur gouttereau et le plan de la toiture, est inférieure d'au moins 20 % à celle du volume principal, sans être inférieure à 1,80 m.
- § 7. La hauteur maximale du faîte de la toiture doit être inférieure à celle du volume principal.
- § 8. La hauteur des murs séparatifs ne doit pas excéder 2 m.
- § 9. La hauteur de l'intersection entre le plan de la toiture et le mur gouttereau des annexes telles que poulailler, serre, volière ou petit atelier, ne peut excéder 2,70 m.

### Article II.3. - Décrochement

➤ Volume principal

- § 1. Les décrochements dans les façades perceptibles de la voirie sont proscrits.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 2. Les décrochements sont proscrits dans les volumes secondaires et annexes.

### Article II.4. - Toiture

➤ Volume principal

- § 1. Les volumes principaux doivent présenter une toiture à versants de même pente et de même longueur comprise entre 40 et 45°.
- § 2. Les versants de toiture ont une pente constante du faîte de la toiture à l'intersection avec le mur gouttereau ; sont par conséquent interdits les coyaux et brisis, les toitures à la Mansart, ...
- § 3. Sont proscrits :
- les débordements de toiture ;
  - les bacs à neige ;
  - les lucarnes, excepté la lucarne à fenêtre pendante.

- § 4. Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faîte.
- *Volume secondaire et annexe*
- § 5. Les volumes secondaires et annexes présentent une toiture en pente comprise entre 40° et 45°
- à un ou deux versants droits,
  - avec une variation maximum de 5°, par rapport à
    - l'inclinaison de la toiture du volume principal et/ou
    - l'inclinaison du volume mitoyen auquel le volume secondaire serait raccroché dans les valeurs de pente ci-avant.
- § 6. Les toitures plates sont tolérées pour autant que leur dimension n'excède pas 10 m<sup>2</sup>, et servent d'articulation entre différents volumes.

### **III. MATERIAUX D'ELEVATION**

#### Article III.1 -

- § 1. Le choix des matériaux doit participer à la volonté de créer un ensemble rural traditionnel dont la dominance en texture et tonalité se réfère aux matériaux minéraux et naturels traditionnels locaux.
- § 2. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :
- la brique de teinte rouge-brun ;
  - la brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche ;
  - la pierre régionale ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle ;
  - les enduits de teinte rouge-brun ou blanc nuancé.
- § 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 4. Au sein d'un même projet, les différents volumes sont traités avec une homogénéité de matériaux entre les différents éléments de façades, murs de soutènement, murs de séparation.

### **IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

#### Article IV.1 -

- § 1. Le choix des matériaux doit participer à la volonté de créer un ensemble rural traditionnel dont la dominance en texture et tonalité se réfère aux matériaux minéraux et naturels traditionnels locaux.
- § 2. La tonalité et la texture des matériaux de toitures d'un volume secondaire et annexe doivent s'harmoniser avec celles du volume principal, ainsi qu'avec la tonalité dominante des volumes voisins.
- § 3. Les matériaux de couverture autorisés sont :
- le tuile de terre cuite ou de béton de teinte rouge ou foncée et de texture mat ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée.
- § 4. Les matériaux autorisés pour les toitures plates sont :
- le zinc ;
  - le revêtement asphaltique ou synthétique lesté de gravier, d'une toiture verte ou d'un dallage de caillebotis en bois.
- § 5. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 6. Pour les nouvelles constructions, les capteurs solaires doivent être intégrés au plan de la toiture.
- § 7. Les souches de cheminée sont réalisées dans le même matériau que la façade ou la toiture ou en inox.
- § 8. Les descentes d'eau et gouttières apparentes en PVC sont proscrites.

### **V. BAIES ET OUVERTURES**

#### Article V.1 -

- § 1. La superficie totale des ouvertures des façades avant d'une construction ne peut dépasser 50 % de la surface totale de ces façades.

- § 2. Les façades des constructions neuves, reconstructions, transformations sont structurées et ordonnées en vue d'établir un jeu équilibré entre les vides et les pleins.
- § 3. Les vitrines, aménagements de commerce ou bureaux ne permettent en rien l'augmentation du pourcentage de baies par rapport à la surface totale de la façade avant.
- § 4. L'ensemble des baies d'une façade est caractérisé par une dominante verticale.
- § 5. Dans la mesure du possible, les baies de toiture sont alignées selon les ouvertures de baies réalisées dans les murs gouttereaux.
- § 6. Les portes de garage sont proscrites dans les pignons.
- § 7. La commune peut interdire les façades à rue aveugles ; l'ouverture d'une ou plusieurs portes de garages ne peut y pallier.
- § 8. Les menuiseries sont traitées de manière cohérente avec les matériaux des façades dans lesquelles elles s'inscrivent.
- § 9. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont les suivants :
  - le bois ;
  - l'acier ;
  - l'aluminium laqué.

## **VI. ELEMENTS CONSTRUITS SUR FRONT DE BÂTISSE, ALIGNEMENT OU EMPRISE DE DEVANT DE PORTE**

### Article VI.1 -

- § 1. Les matériaux des murs et murets, volumes secondaires ou annexes situés sur l'alignement ou front de bâtisse sont similaires à ceux utilisés pour le volume principal ou choisi afin de s'intégrer au contexte environnant.
- § 2. Les clôtures peuvent être réalisées intégralement en maçonnerie ou sous forme de muret rehaussé de végétation ou ferronnerie.
- § 3. La hauteur des murs et murets rehaussés de végétation ou de ferronnerie doit être comprise entre 1,50 m et 2 m.

## **VII. EXTENSION, RENOVATION, TRANSFORMATION**

### Article VII.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées. Dans tous les cas, ces travaux doivent tenir compte de l'ordonnance et de l'équilibre avec l'environnement.
- § 3. Dans un souci d'unité, les bâtiments dont la qualité architecturale souffrirait d'une extension dans les matériaux précités, peuvent utiliser les matériaux de la partie existante. Cependant, la volumétrie s'accolle et correspond au mieux à celle existante afin d'éviter un agencement complexe entre volumes principal, secondaire et annexe.



## **5. Aire bâtie hors contexte référentiel (bleu clair)**

### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

Cette aire est principalement destinée à l'habitat. Elle concerne les quartiers résidentiels en zone péri-urbaine de Baudour et de Tertre, le quartier de l'Abbaye, l'avenue des Droits de l'Homme et la rue de l'Echappée à Saint-Ghislain ainsi que d'autres zones éparses sur l'entité. Cette aire a également été appliquée sur l'ensemble constitué de l'aérodrome, de la cité Wauters et du Terril 33 qui possède davantage une fonction mixte.

Ces espaces ont été rassemblés sous une seule aire non pas parce qu'ils constituent un ensemble typologique bâti, mais plutôt par l'absence de celui-ci.

Plus précisément, les espaces repris sous cette aire sont :

- des terrains enclavés dans des lotissements anciens ayant subi diverses vagues d'urbanisation et donc, une grande variété de styles architecturaux ;
- des paysages fermés, boisés, empêchant tout rapport avec d'autres éléments architecturaux pouvant faire office de référence ;
- des enclaves urbaines (Saint-Ghislain centre), où la mitoyenneté ne s'impose pas ; espaces faisant la jonction entre des styles et des fonctions différentes ;
- des espaces vierges où le bâti peu présent ne peut faire office de référence ;
- des zones d'équipements communautaires pouvant abriter des constructions particulières ;
- certaines cités ou construction d'ensemble.

### **PARTI – DÉMARCHE**

Les constructions neuves ne doivent pas se soumettre au maintien d'une continuité formelle par rapport à un voisinage lui-même déjà hétéroclite.

Le but principal est de profiter de cette absence de référence à un style prédominant pour laisser place à la création, à l'essai.

Il s'agit ici de constituer une aire expérimentale destinée à ouvrir de nouvelles pistes, des éléments moteurs, des lignes directrices pour une urbanisation contemporaine.

Tant les matériaux utilisés que la volumétrie et l'intégration paysagère sont le reflet d'une mise en œuvre innovante, ambitieuse, imprégnée d'actualité et reflétant de la sorte, l'architecture de notre époque, patrimoine des générations futures.

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **I. IMPLANTATION**

##### Article I.1. - Généralités

- § 1. Lorsque diverses solutions d'implantation se présentent, c'est celle qui sert le mieux l'aspect général du lieu qui est retenue.
- § 2. En cas de demande de permis d'urbanisme en zone d'aménagement communal concerté, l'auteur de projet peut déroger aux prescriptions urbanistiques ci-après, à condition de s'inscrire dans une réflexion d'ensemble sur la zone et de rester conforme aux principes énoncés dans le SDER et le schéma de structure.
- § 3. Les bâtiments d'envergure accessibles au public tels que les écoles ou autres équipements communautaires ou services publics s'implantant sur des parcelles de grande dimension peuvent s'écarter des règles d'implantation ci-dessous.

##### Article I.2. - Par rapport aux limites parcellaires latérales

###### ➤ *Volume principal*

- § 1. En présence d'un pignon voisin mitoyen et aveugle, le ou les volume(s) principal(aux) s'implante(nt) en mitoyenneté de ce côté de la parcelle.
- § 2. Si le(s) volume(s) principal(aux) observe(nt) un recul par rapport aux limites latérales, celui-ci(ceux-ci) doit(vent) être supérieur(s) ou égal(aux) à la hauteur du mur gouttereau.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 3. Le volume secondaire peut tenir lieu de seul raccord avec la mitoyenneté.
- § 4. Les annexes ne peuvent tenir lieu de seul raccord à la mitoyenneté.

Article I.3. - Par rapport à l'alignement

➤ Volume principal

- § 1. En présence d'un bâtiment voisin mitoyen, tout volume principal implante son front de bâtisse sur celui existant.
- § 2. En présence d'un bâtiment voisin non mitoyen ou d'un terrain vierge, tout volume principal s'implante sur l'alignement ou avec un recul maximal de 12 m.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 3. Tout volume secondaire est attenant à la façade avant, arrière ou latérale du volume principal.
- § 4. Dans le cas où le volume secondaire tient lieu de seul raccord avec la mitoyenneté, celui-ci respecte les règles relatives au volume principal.

Article I.4. - Emprise au sol

➤ Volume principal

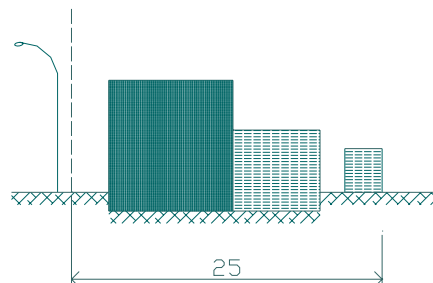
- § 1. La proportion d'espaces verts, de potager ou de plantation doit couvrir au minimum 50 % de la parcelle.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 2. Les volumes secondaires et annexes s'implantant sur la parcelle doivent constituer un ensemble cohérent avec le volume principal.
- § 3. La superficie de l'emprise au sol des volumes secondaires ne peut être supérieure à 33 % du ou des volume(s) principal(aux).
- § 4. La superficie de l'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne peut être supérieure à 40 m<sup>2</sup>.
- § 5. La superficie des annexes à usage d'abris de jardin, de colombiers, poulaillers, serres, volières ou ruchers ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>. Ils sont clairement détachés des volumes principaux et secondaires et situés à l'arrière de ceux-ci.

Article I.5. - Profondeur bâtissable

- § 1. La profondeur bâtissable de la parcelle est limitée à 25 m depuis l'alignement. Cependant, toute nouvelle construction veillera à ne pas perturber, par son implantation, la vie développée dans la zone de cour et jardin des constructions voisines.
- § 2. Pour les lotissements et la construction de logements groupés, ou d'un ensemble de bâtiments à vocation économique, cette profondeur peut être adaptée en fonction du découpage des parcelles.



**II. VOLUMETRIE**

Article II.1. - Généralités

En vue de préserver une certaine homogénéité et cohérence de l'ensemble, on veille à limiter au maximum la dispersion des différents volumes sur la parcelle.

Article II.2. - Hauteur

- § 1. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes qui ne correspondent pas à celles définies par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées.
- § 2. Dans tous les cas, ces travaux doivent tenir compte de l'ordonnance et de l'équilibre avec l'environnement.

➤ Volume principal

- § 3. Lorsque la construction s'intègre dans un ensemble bâti, les hauteurs mesurées au faîte et à l'intersection entre le plan de la façade et de la toiture sont en équilibre avec les constructions voisines.
- § 4. La hauteur est limitée à R + 2 ou R + 1 + combles.
- § 5. La différence de hauteur entre murs gouttereaux de deux volumes contigus ne peut excéder 2,00 m.
- § 6. La hauteur maximale au faîte est limitée à 8 m.
- § 7. Pour des bâtiments à vocation économique, des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des éléments verticaux utiles ou justifiables par leur fonction technique nécessaire aux activités de l'entreprise.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 8. La hauteur est limitée à R + 2 et est toujours inférieure à celle du volume principal.
- § 9. La différence de hauteur entre murs gouttereaux de deux volumes contigus ne peut excéder 2,00 m.

Article II.3. - Toiture

➤ Volumes principal, secondaire et annexe

- § 1. Les systèmes constructifs ayant un impact positif sur la gestion des eaux de ruissellement et l'environnement tels que les toits végétalisés sont suggérés.
- § 2. Le volume principal peut présenter :
  - une toiture à versant(s) ;
  - une toiture courbe ;
  - une toiture plate.
- § 3. En cas de construction mitoyenne à un volume voisin existant, le type de toiture est choisi :
  - en vue d'intégrer complètement la silhouette du pignon voisin ou
  - en vue de s'inscrire dans la silhouette du pignon voisin.
- § 4. De même, lorsque la construction s'intègre entre deux mitoyens, ces mêmes paramètres sont utilisés en vue de réaliser avec succès la liaison entre ces volumes.
- § 5. Le volume annexe se conforme aux toitures des volumes principal et/ou secondaire ou présente une toiture plate.
- § 6. Les lucarnes sont autorisées.

**III. MATERIAUX D'ELEVATION**

Article III.1 -

- § 1. Le choix et la mise en œuvre des matériaux doivent relever d'une démarche architecturale innovante. Les bâtiments présentent une architecture soignée de qualité et adaptée à leur destination.
- § 2. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :
  - les éléments et revêtements de façade en terre cuite ;
  - le béton architectonique ;
  - la pierre de taille ;
  - le bardage de façade (ardoises, asbeste ciment, bois, métal) ;
  - les éléments de verre ;
  - le polycarbonate ;
  - les enduits et badigeons.
- § 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 4. Aucune couleur n'est a priori exclue, cependant l'utilisation de la couleur ne peut pas constituer un moyen de différenciation ou de signal entrant en rupture avec le contexte existant.
- § 5. Selon les diverses fonctions des locaux et de leur implantation respective, plusieurs matériaux peuvent être utilisés, à condition d'assurer une cohérence à l'ensemble.
- § 6. L'auteur de projet justifie le choix des matériaux et celui de la teinte. Il fournit lors de l'introduction du permis d'urbanisme des axonométries et élévations représentatives de ce choix.

- § 7. Le nombre de matériaux ou de teintes associés au sein d'un même ensemble construit est limité à trois matériaux différents et à trois teintes afin d'assurer une certaine cohérence sur une même parcelle.
- § 8. Les matériaux dont la mise en œuvre paraît provisoire et précaire (couverture temporaire, béton cellulaire non enduit) sont proscrits.
- § 9. Les façades postérieure et latérales sont traitées avec le même soin que la façade principale.

#### **IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

##### Article IV.1 -

- § 1. Le choix et la mise en œuvre des matériaux doivent relever d'une démarche architecturale innovante.
- § 2. Les matériaux de couverture autorisés sont :
  - le verre ;
  - le polycarbonate ;
  - la tuile ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle.
  - l'asbeste ciment
  - le zinc ;
  - l'aluminium ;
  - le cuivre ;
  - la tôle nervurée ;
  - l'inox prépatiné ;
  - le bois ;
  - les revêtements asphaltiques ou synthétiques lestés de gravier, d'une toiture verte ou d'un dallage de caillebotis en bois.
- § 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 4. Les descentes d'eau et gouttières apparentes en PVC sont proscrites.
- § 5. Les capteurs solaires sont autorisés en toiture pour autant que leur position soit ordonnée.

#### **V. BAIES ET OUVERTURES**

##### Article V.1 -

➤ *Volume principal, secondaire et annexe*

- § 1. Les façades des constructions neuves, reconstruction, transformation sont structurées et ordonnées en vue d'établir un jeu équilibré entre les vides et les pleins.
- § 2. La Commune peut interdire les façades à rue aveugles ; elle peut en outre interdire les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage.
- § 3. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont les suivants :
  - le bois ;
  - l'acier ;
  - l'aluminium laqué ;
  - le polyuréthane.
- § 4. Sont proscrits :
  - les matériaux réfléchissants.

#### **VI. CIMETIERES ET EQUIPEMENTS PUBLICS EN MILIEU VERT**

##### Article VI.1 -

Dans les cimetières et équipements publics en milieu vert, les arbres, haies, massifs végétaux et pelouses occupent au minimum 20 % de la surface totale du site et ce afin de conférer à ces ensembles un caractère paysager. Pour ce faire, la Commune peut déterminer la nature, la taille et la forme des arbres, haies et massifs végétaux.

## **VII. CLÔTURES**

Article VII.1 -

- § 1. Les matériaux des clôtures sont en accord avec le principe architectural des bâtiments (teintes, matériaux,).
- § 2. Sont suggérés :
  - les haies libres diversifiées ;
  - les haies taillées.
- § 3. Leur hauteur est limitée à 1,80 m.
- § 4. Lors de la demande de permis d'urbanisme, la commune peut demander le dépôt d'une description technique et/ou d'un échantillon des clôtures projetées, notamment pour les zones à vocation économique.

## **VIII. PLANTATIONS ET ABORDS DES BÂTIMENTS**

Article VIII.1 -

- 1. Les surfaces non bâties des parcelles ou non aménagées en aire de circulation, de services ou de stationnement sont traitées comme espaces verts plantés ou engazonnés.
- § 2. Les surfaces non plantées ou engazonnées, y compris les zones dédiées au stationnement et hormis les circulations sont traitées avec des revêtements perméables à l'eau de pluie.
- § 3. Les espaces de devant de porte sont traités dans la continuité des façades principales et participent à la convivialité de l'espace public attenant.
- § 4. Une attention particulière est portée à l'étude et à l'aménagement de ces espaces qui doivent contribuer au développement du maillage vert communal.
- § 5. En vue de la conservation d'un patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les arbres existants situés dans la partie non bâtie.
- § 6. Dans le cadre d'implantations à vocation économique, toute entreprise plante au moins un arbre moyenne ou haute tige par parcelle.
- § 7. Les plans de demande des divers permis à vocation économique doivent renseigner aussi de manière précise le traitement des espaces non bâtis, les essences des plantations à réaliser, le choix des divers matériaux de sol, les clôtures, les appareils d'éclairage, le mobilier extérieur, le mode de signalisation, les dispositifs de publicité et tout autre renseignement requis selon les dispositions du CWATUP.
- § 8. Ces plantations sont réalisées dans un délai maximum de 6 mois après la mise en service du bâtiment ou voirie objet du permis d'urbanisme.

## **IX. AIRES DE STATIONNEMENT, DÉPÔTS ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Article IX.1 -

- § 1. Les dépôts pour matières premières, produits finis ou stockage provisoire nécessaire au fonctionnement de l'entreprise ne peuvent en aucun cas être visibles depuis le domaine public. Ils sont obligatoirement entourés de plantations, isolés par une dénivellation et/ou situés à l'intérieur des bâtiments.
- § 2. Tous les équipements techniques et constructions annexes tels que transformations d'énergie électrique, détenteur de gaz, chaufferie sont intégrés au maximum aux bâtiments principaux.
- § 3. Les réservoirs de liquides ou de gaz situés à l'extérieur des bâtiments sont soit enterrés, soit masqués par des aménagements paysagers.
- § 4. Les aires de stationnement sont situées en sous-sol, à l'arrière des bâtiments principaux ou masquées par des aménagements paysagers. Leur aménagement est soigné, arboré et convivial.
- § 5. Les modifications du relief du sol peuvent, donc, être apportées pour autant qu'elles participent à l'intégration (voire dissimulation) des éléments précités.

## **X. POUBELLES**

Article X.1 -

- § 1. Pour les bâtiments à vocation économique, un emplacement extérieur est prévu pour loger les conteneurs d'immondices de chaque entreprise ou société. Ces conteneurs devront être conformes aux services de ramassage de la commune.
- § 2. L'emplacement doit être directement accessible à un camion depuis la route.

## **XI. PUBLICITÉ**

Article XI.1 -

- § 1. Les parcs d'activité économique doivent présenter une signalétique claire et efficace.
- § 2. Les emplacements destinés à recevoir les dispositifs de publicité sur les bâtiments doivent obligatoirement figurer sur les plans de demande de permis d'urbanisme. Les publicités proprement dites ne peuvent en aucun cas déborder des emplacements prévus aux permis.
- § 3. Un seul totem est autorisé par parcelle. Au sein d'un même parc d'activité économique, la forme et le positionnement de ces totems ou autres dispositifs de publicité sont préférentiellement étudiés de manière à former un ensemble.

## **XII. RÉNOVATION, TRANSFORMATION**

Article XII.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Dans un souci de respect de l'environnement et d'intégration urbanistique, les modifications des bâtiments existants doivent tenir compte des principes de volumétrie étudiée, matériaux de parements de qualité, écrans de verdure, enfouissements des réservoirs de liquides et de gaz entre autres.
- § 3. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservés.

## **6. Aire à caractère artisanal (rose)**

### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

Les zones à vocation artisanale au plan de secteur sont dispersées sur le territoire et de petite taille, leur affectation pour la plupart est relativement ancienne.

L'aire paysagère à caractère artisanal reprend également le zoning de la Rivière (zone d'activité économique industrielle au plan de secteur), ce qui correspond davantage à son affectation actuelle.

Par ailleurs, on retrouve les aires à caractère artisanal également :

- ▶ à Hautrage, en bordure du zoning de Tertre-Hautrage-Villerot ;
- ▶ à Hautrage-Etat, à proximité des sablières ;
- ▶ à Baudour, dans le Bois, aux sources d'eau minérale ;
- ▶ à Tertre, à proximité des zones industrielles de Tertre-Hautrage-Villerot et de la centrale de Tertre.

Ces aires sont en contact avec des zones de tout type, notamment avec diverses configurations d'habitat. Par conséquent, les paysages où s'implantent les entreprises sont les plus divers, ruraux ou urbanisés.

### **PARTI – DEMARCHE**

L'objectif sera ici de promouvoir une certaine qualité architecturale et des matériaux utilisés, mais également des abords et des espaces verts.

On permet l'insertion d'un logement aux bâtiments liés à l'activité pour des raisons de sécurité et de facilité pour l'exploitant.

Par ailleurs, cette mixité est susceptible de conférer une certaine activité à ces sites en dehors des heures de travail.

Pour ce faire, on autorise une certaine flexibilité au niveau des gabarits et on assure une certaine convivialité dans le cadre de vie.

Néanmoins, l'habitation et le (ou les) bâtiment(s) voués à l'activité économique seront indissociables tant dans le traitement esthétique que dans la volumétrie ; et ce, afin que le logement reste lié à l'activité en question.

Enfin, on encouragera la réflexion sur la dimension paysagère et sur l'échelle humaine.

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **I. IMPLANTATION**

##### Article I.1. - Généralités

- § 1. Lorsque diverses solutions d'implantation se présentent, c'est celle qui sert le mieux l'aspect général du lieu et la cohérence de l'ensemble qui est retenue.
- § 2. En cas de demande de permis d'urbanisme en zone d'aménagement communal concerté, l'auteur de projet peut déroger aux prescriptions urbanistiques ci-après à condition de s'inscrire dans une réflexion d'ensemble sur la zone et de rester conforme aux principes énoncés dans le SDER et le schéma de structure.

##### Article I.2. - Par rapport aux limites parcellaires et à l'alignement

- § 1. Si le demandeur présente un plan-masse formant un ensemble architectural cohérent avec les parcelles voisines, les bâtiments peuvent être jointifs.
- § 2. Au cas où la nouvelle construction ne s'implante pas en mitoyenneté, elle observe un recul par rapport aux limites parcellaires latérales égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau avec un minimum de 5 m.
- § 3. Toute nouvelle construction observe un recul de 6 m maximum par rapport à l'alignement.
- § 4. Toute nouvelle construction observe un recul de 6 m minimum par rapport à la limite parcellaire du fond de parcelle.

### Article I.3. - Emprise au sol

La superficie construite au sol (y compris les cours, terrasses, accès piétonniers, accès carrossables, aires de manœuvre et emplacements de stationnement pour véhicules) ne peut dépasser 70 % de la superficie de la/des parcelle(s) occupée(s) par un même ensemble construit.

## **II. VOLUMETRIE**

### Article II.1. - Généralités

En vue de préserver une certaine homogénéité et cohérence de l'ensemble, on veille à limiter au maximum la dispersion des différents volumes sur la parcelle.

Les volumes annexes sont autorisés si des contraintes techniques obligent leur isolement, sans quoi ces volumes sont attenants au volume principal (volumes secondaires) ou leur activité est complètement intégrée au volume principal.

### Article II.2. - Hauteur

#### ➤ Volume principal

- § 1. La hauteur maximale de jonction entre le mur gouttereau et la toiture est limitée à 6 m.
- § 2. La hauteur maximale au faîte est limitée à 8 m.
- § 3. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des éléments verticaux utiles ou justifiables par leur fonction technique nécessaire aux activités de entreprise.

#### ➤ Volume secondaire et annexe

- § 4. La hauteur maximale de jonction entre le mur gouttereau et la toiture doit être inférieure à celle du volume principal et est limitée à 5 m.

### Article II.3. - Toiture

- § 1. Les systèmes constructifs ayant un impact positif sur la gestion des eaux de ruissellement et l'environnement tels que les toits végétalisés sont suggérés.

#### ➤ Volume principal

- § 2. Le volume principal présente :
  - une toiture plate (pente inférieure à 10°) ;
  - une toiture cintrée ;
  - une toiture à 1 ou 2 versant(s) dont la pente est comprise entre 10° et 20°.
- § 3. Sont proscrits :
  - les coyaux et brisis ;
  - les toitures à la Mansart ;
  - les lucarnes.

#### ➤ Volume secondaire et annexe

- § 4. Le volume secondaire présente :
  - une toiture plate (pente inférieure à 10°) ;
  - une toiture cintrée ;
  - une toiture à 1 ou 2 versant(s) dont la pente est comprise entre 10° et 20°.
- § 5. Le volume annexe se conforme aux toitures des volumes principal et/ou secondaire ou présente une toiture plate.

## **III. MATERIAUX D'ÉLEVATION**

### Article III.1 -

- § 1. Les bâtiments présentent une architecture soignée de qualité et adaptée à leur destination.
- § 2. Selon les diverses fonctions des locaux et de leur implantation respective, plusieurs matériaux peuvent être utilisés, à condition d'assurer une cohérence à l'ensemble.
- § 3. L'auteur de projet justifie le choix des matériaux et celui de la teinte. Il fournit lors de l'introduction du permis d'urbanisme des axonométries et élévations représentatives de ce choix.



- § 4. Le nombre de matériaux ou de teintes associés au sein d'un même ensemble construit est limité à trois matériaux différents et à trois teintes afin d'assurer une certaine cohérence sur une même parcelle.
- § 5. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :
- les éléments et revêtements de façade en terre cuite ;
  - le béton architectonique ;
  - la pierre de taille ;
  - les bardeaux de façade (ardoises, asbeste ciment, bois, métal) ;
  - les éléments de verre ;
  - le polycarbonate ;
  - les enduits et badigeons.
- § 6. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 7. Aucune couleur n'est a priori exclue, cependant l'utilisation de la couleur ne peut pas constituer un moyen de différenciation ou de signal entrant en rupture avec le contexte existant.
- § 8. Sont proscrits :
- le silex lavé ;
  - le béton cellulaire non enduit ;
  - la tôle ondulée posée provisoirement.
- § 9. Les façades postérieure et latérales sont traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celles-ci.

#### **IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

##### Article IV.1 -

- § 1. Les matériaux de couverture autorisés sont :
- le verre ;
  - le polycarbonate ;
  - le zinc ;
  - l'aluminium ;
  - le cuivre ;
  - la tôle nervurée ;
  - les revêtements asphaltiques ou synthétiques lestés de gravier ou d'une toiture verte.
- § 2. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 3. Sont proscrits :
- la tuile ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle.
- § 4. Les capteurs solaires sont autorisés en toiture pour autant que leur position soit ordonnée.

#### **V. BAIES ET OUVERTURES**

##### Article V.1 -

- § 1. L'ordonnance des façades est harmonieusement structurée. Elles présentent un jeu de pleins et de vides équilibrés selon les activités que le bâtiment abrite et leur nécessité en lumière naturelle (ateliers, stockage, ...).
- § 2. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont :
- le bois ;
  - l'acier ;
  - l'aluminium ;
  - le polycarbonate.
- § 3. Les façades orientées vers l'espace public participent à la convivialité de celui-ci. Pour ce faire, elles sont conçues en harmonie avec les espaces de devant de porte.

## **VI. CLÔTURES**

### Article VI.1 -

- § 1. Les matériaux des clôtures sont en accord avec le principe architectural des bâtiments (teintes, matériaux,).
- § 2. Sont proscrits :
- les planches à profil irrégulier fixées sur des piliers en bois ou d'autres matériaux ;
  - les panneaux de bois tressés, avec ou sans cadre.
- § 3. Sont suggérés :
- les haies libres diversifiées ;
  - les haies taillées ;
  - la plantation d'une végétation grimpante le long des treillis tendus.
- § 4. Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Cette limite peut être augmentée à 3 m pour autant que celles-ci soient réalisées en treillis tendus à larges mailles.
- § 5. Lors de la demande de permis d'urbanisme, la commune peut demander le dépôt d'une description technique et/ou d'un échantillon des clôtures projetées.
- § 6. Les haies seront réalisées à base de plantations d'essences régionales.  
La liste indicative des essences régionales est reprise en annexe.

## **VII. PLANTATIONS ET ABORDS DES BÂTIMENTS**

### Article VII.1 -

- § 1. Les surfaces non bâties des parcelles ou non aménagées en aire de circulation, de services ou de stationnement sont traitées comme espaces verts plantés ou engazonnés.
- § 2. Les surfaces non plantées ou engazonnées, y compris les zones dédiées au stationnement et hormis les circulations sont traitées avec des revêtements perméables à l'eau de pluie.
- § 3. Les espaces de devant de porte sont traités dans la continuité des façades principales et participent à la convivialité de l'espace public attenant.
- § 4. Une attention particulière est portée à l'étude et à l'aménagement de ces espaces qui doivent contribuer au développement du maillage vert communal.
- § 5. En vue de la conservation d'un patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les arbres existants situés dans la partie non bâtie.
- § 6. Toute entreprise plante au moins un arbre moyenne ou haute tige par parcelle.
- § 7. Les zones de recul au droit des limites parcellaires doivent être plantées si ces limites sont aussi celles de l'aire différenciée. Cette zone tampon présente un écran de végétation d'une épaisseur de 3 m minimum.
- § 8. Les plans de demande des divers permis doivent renseigner aussi de manière précise le traitement des espaces non bâtis, les essences des plantations à réaliser, le choix des divers matériaux de sol, les clôtures, les appareils d'éclairage, le mobilier extérieur, le mode de signalisation, les dispositifs de publicité et tout autre renseignement requis selon les dispositions du CWATUP.
- § 9. Ces plantations sont réalisées dans un délai maximum de 6 mois après la mise en service du bâtiment ou voirie objet du permis d'urbanisme.
- § 10. Il est recommandé d'utiliser des arbres et arbustes indigènes afin d'assurer la réussite des plantations et de conserver les caractéristiques génétiques locales (de développement de la nature).  
Les espèces non indigènes peuvent néanmoins être utilisées dans un aménagement aux fonctions esthétiques (zone d'accueil, patio).

## **VIII. AIRES DE STATIONNEMENT, DÉPÔTS ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

### Article VIII.1 -

- § 1. Les dépôts pour matières premières, produits finis ou stockage provisoire nécessaire au fonctionnement de l'entreprise ne peuvent en aucun cas être visibles depuis le domaine public. Ils sont obligatoirement entourés de plantations, isolés par une dénivellation et/ou situés à l'intérieur des bâtiments.
- § 2. Tous les équipements techniques et constructions annexes tels que transformations d'énergie électrique, détenteur de gaz, chaufferie sont intégrés au maximum aux bâtiments principaux.

- § 3. Les réservoirs de liquides ou de gaz situés à l'extérieur des bâtiments sont soit enterrés, soit masqués par des aménagements paysagers.
- § 4. Le parking devant la façade principale est proscrit.
- § 5. Les aires de stationnement sont situées en sous-sol, à l'arrière des bâtiments principaux ou masquées par des aménagements paysagers.. Leur aménagement est soigné, arboré et convivial. La perception visuelle de la voiture doit être minimisée par le traitement végétal.
- § 6. Les plans d'implantation doivent faire apparaître clairement les moyens mis en œuvre pour remplir les conditions ci-avant.
- § 7. Les modifications du relief du sol peuvent, donc, être apportées pour autant qu'elles participent à l'intégration (voire dissimulation) des éléments précités.

## **IX. POUBELLES**

Article IX.1 -

- § 1. Un emplacement extérieur au bâtiment est prévu pour loger les conteneurs d'immondices de chaque entreprise ou société.
- § 2. Les conteneurs devront être conformes aux services de ramassage de la commune.
- § 3. Cet emplacement doit être directement accessible à un camion depuis la route.

## **X. PUBLICITÉ**

Article X.1 -

- § 1. Les parcs artisanaux doivent présenter une signalétique claire et efficace.
- § 2. Les emplacements destinés à recevoir les dispositifs de publicité sur les bâtiments doivent obligatoirement figurer sur les plans de demande de permis d'urbanisme. Les publicités proprement dites ne peuvent en aucun cas déborder des emplacements prévus aux permis.
- § 3. Un seul totem est autorisé par parcelle. Il a une hauteur maximale de 6 m. Au sein d'un même parc artisanal, la forme et le positionnement de ces totems ou autres dispositifs de publicité sont préférentiellement étudiés de manière à former un ensemble. Il doit être compris dans une surface au sol de 2 m<sup>2</sup> maximum.
- § 4. Les enseignes extérieures placées à plat contre la façade sont composées d'éléments découpés suivant le contour des lettres et motifs décoratifs sans interposition d'écran entre ces éléments et la façade. Celle-ci reste perceptible au travers de l'enseigne.
- § 5. Un seul panneau plein peut être toléré pour autant que celui-ci soit intégré dans l'architecture du bâtiment.
- § 6. L'éclairage des enseignes n'est pas animé.

## **XI. EXTENSION, RÉNOVATION, TRANSFORMATION**

Article XI.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Dans un souci de respect de l'environnement et d'intégration urbanistique, les modifications des bâtiments existants doivent tenir compte des principes de volumétrie étudiée, matériaux de parements de qualité, écrans de verdure, enfouissements des réservoirs de liquides et de gaz entre autres.
- § 3. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservés.

## **7. Aire à caractère industriel (mauve)**

### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

La surface à vocation industrielle de la Ville de Saint-Ghislain équivaut à  $\pm 10\%$  de son territoire.

Ces zones industrielles s'étirent le long du canal Nimy-Blaton de Hautrage jusqu'à Mons.

On retrouve donc :

- le zoning de Tertre-Hautrage-Villerot, à cheval sur les trois anciennes communes, qui est situé au nord du canal et en plein centre de l'entité ;
- le parc industriel de Ghlin-Baudour, à la fois sur Saint-Ghislain et sur Mons, qui occupe une surface importante au sud-est de la commune et empiète sur le Bois de Baudour ; son prolongement est plus conséquent sur Mons ;
- la centrale électrique de Tertre ;
- la darse de Baudour.

Les deux dernières zones sont de plus petite superficie et sont localisées également le long du canal entre les deux zonings précédents, isolés parmi d'autres affectations.

#### Remarque :

Le zoning de la Rivière figure également comme zone d'activité économique industrielle au plan de secteur. De fait, les activités qui y sont implantées sont davantage à vocation artisanale et/ou commerciale, par conséquent, l'aire paysagère qui lui sera appliquée est de caractère artisanal.

Les zones industrielles implantées sur la commune sont relativement anciennes, particulièrement celle de Tertre-Hautrage-Villerot.

Aucune démarche n'a été véritablement engagée quant à l'intégration paysagère. Les équipements techniques sont relativement dégradés et les abords font l'objet de dépôts peu esthétiques. Par ailleurs, on trouve à Ghlin-Baudour ou à la Centrale de Tertre des bâtiments plus récents et de très grande échelle qui côtoient un habitat parfois très proche, "écrasé" par ces gabarits.

Notons que les activités exercées dans ces zonings sont pour la plupart polluantes à différents niveaux : nuisances olfactives, auditives mais aussi stockage de produits dangereux (la commune étant couverte par deux périmètres SEVESO, dont un qui englobe la quasi totalité de l'entité).

### **PARTI – DEMARCHE**

D'une manière générale, on tend à améliorer la qualité architecturale et les abords des industries, ainsi qu'à minimiser leur impact sur l'environnement.

On retiendra plusieurs objectifs :

- encourager une architecture de qualité pour les nouvelles constructions industrielles (expression claire de leur fonction, utilisation de matériaux contemporains de qualité) ;
- appliquer les principes de gestion environnementale dans le cadre d'une politique de développement durable ;
- créer des "zones tampon" ou "zones plantées de transition" pour isoler les activités et réduire leurs nuisances sur le voisinage ;

Les volontés de protection du paysage par la création d'un espace tampon planté, les règles définies quant à l'emprise au sol, la notion de regroupement des volumes principaux, sont autant de principes qui tendent à favoriser une implantation dense sur les limites bâtissables et permettant le développement d'un réel écran vert ;

- gérer le stockage et l'entreposage aux abords des industries afin de minimiser leur impact visuel ;
- améliorer l'image de l'industrie, notamment par une meilleure intégration paysagère et un traitement des abords (entretien et aménagements divers, signalétique efficace).

## **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

### **I. IMPLANTATION**

#### Article I.1. - Généralités

Lorsque diverses solutions d'implantation se présentent c'est celle qui sert le mieux l'aspect général du lieu et la cohérence de l'ensemble qui est retenue.

#### Article I.2. - Par rapport aux limites parcellaires

- § 1. Le bâtiment est implanté préférentiellement de manière orthogonale par rapport à l'alignement.
- § 2. Un recul minimum de 6 m par rapport aux limites parcellaires et à l'alignement est respecté.
- § 3. Pour des volumes dont la hauteur de jonction entre le mur gouttereau et la toiture est supérieure à 6 m, le recul est égal ou supérieur à cette hauteur. Cette augmentation du recul n'est pas d'application pour les cheminées ou éléments verticaux utiles justifiables par leur fonction technique et nécessaires aux activités de l'entreprise.
- § 4. Un écran de végétation doit être prévu pour dissimuler les équipements visuellement problématiques.

#### Article I.3. - Emprise au sol

En règle générale, la superficie construite au sol (y compris les cours, terrasses, accès piétonniers, accès carrossables, aires de manœuvre et emplacements de stationnement pour véhicules) ne peut dépasser 70 % de la superficie de la/des parcelles occupées par un même ensemble construit.

### **II. VOLUMETRIE**

#### Article II.1. - Généralités

Toujours dans un souci de préservation d'un espace végétal compact, on veille à limiter au maximum la dispersion des différents volumes sur la parcelle.

#### Article II.2. - Hauteur

- § 1. La hauteur maximum de jonction entre le mur gouttereau et la toiture du volume principal est limitée à 10 m.
- § 2. Les volumes secondaires et annexes présentent toujours une hauteur inférieure à celle du volume principal auquel ils s'adossent.  
Cependant des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour autant qu'elles se justifient d'un point de vue technique et soient nécessaires au fonctionnement de l'entreprise (éléments techniques).

#### Article II.3. - Toiture

- § 1. Les systèmes constructifs ayant un impact positif sur la gestion des eaux de ruissellement et l'environnement tels que les toits végétalisés sont suggérés.
  - Volume principal
- § 2. Le volume principal présente :
  - une toiture plate (pente inférieure à 10°) ;
  - une toiture cintrée ;
  - une toiture à 1 ou 2 versant(s) dont la pente est comprise entre 10° et 20°.
- § 3. Sont proscrits :
  - les coyaux et brisis ;
  - les toitures à la Mansart ;
  - les lucarnes.
  - Volume secondaire et annexe
- § 4. Le volume secondaire présente :
  - une toiture plate (pente inférieure à 10°) ;
  - une toiture cintrée ;
  - une toiture à 1 ou 2 versant(s) dont la pente est comprise entre 10° et 20°.

- § 5. Si le volume principal présente une toiture cintrée, le cintrage éventuel de la toiture du volume secondaire conserve les mêmes proportions que celui-ci.
- § 6. Le volume annexe se conforme aux toitures des volumes principal et/ou secondaire ou présente une toiture plate.

### **III. MATERIAUX D'ÉLEVATION**

#### Article III.1 -

- § 1. Les bâtiments présentent une architecture soignée et adaptée à leur destination.
- § 2. Selon les diverses fonctions des locaux et de leur implantation respective, plusieurs matériaux peuvent être utilisés, à condition de garder une cohérence d'ensemble.
- § 3. L'auteur de projet justifie le choix des matériaux et celui de la teinte. Il fournit lors de l'introduction du permis d'urbanisme des axonométries et élévations représentatives de ce choix.
- § 4. Le nombre de matériaux ou de teintes associés au sein d'un même ensemble construit est limité à trois matériaux différents et à trois teintes afin d'assurer une certaine cohérence sur une même parcelle.
- § 5. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :
- les éléments et revêtements de façade en terre cuite ;
  - le béton architectonique ;
  - la pierre de taille ;
  - le bardage de façade (ardoises, asbeste ciment, bois, métal) ;
  - les éléments de verre ;
  - le polycarbonate ;
  - les enduits et badigeons.
- § 6. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 7. Aucune couleur n'est a priori exclue, cependant l'utilisation de la couleur ne peut pas constituer un moyen de différenciation ou signal entrant en rupture avec le contexte existant.
- § 8. Sont proscrits :
- le silex lavé ;
  - le béton cellulaire non enduit ;
  - la tôle ondulée posée provisoirement.
- § 9. L'emploi de certains matériaux peut se justifier pour des raisons d'équipements techniques.
- § 10. Les façades postérieure et latérales des constructions sont traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celle-ci.

### **IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

#### Article IV.1 -

- § 1. Les matériaux de couverture autorisés sont :
- le verre ;
  - le polycarbonate ;
  - le zinc ;
  - l'aluminium ;
  - le cuivre ;
  - la tôle nervurée ;
  - les revêtements asphaltiques ou synthétiques lestés de gravier ou d'une toiture verte.
- § 2. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 3. Sont proscrits :
- la tuile ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle.

## **V. BAIES ET OUVERTURES**

### Article V.1 -

- § 1. L'ordonnance des façades est harmonieusement structurée. Elles présentent un jeu de pleins et de vides équilibré.
- § 2. La proportion de vides et de pleins est établie en fonction des exigences techniques de chaque volume construit.
- § 3. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont :
  - le bois ;
  - l'acier ;
  - l'aluminium ;
  - le polycarbonate.
- § 4. Les façades orientées vers l'espace public participent à la convivialité de celui-ci. Pour ce faire, elles sont conçues en harmonie avec les espaces de devant de porte.

## **VI. CLÔTURES**

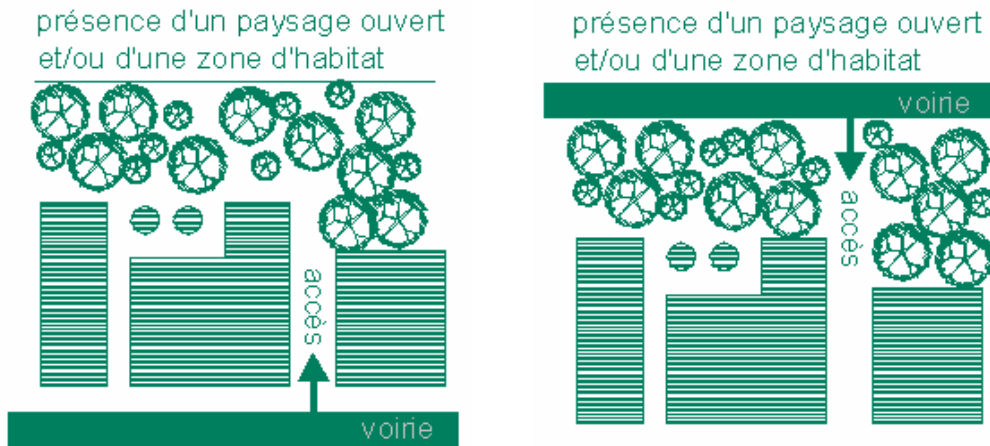
### Article VI.1 -

- § 1. Les matériaux des clôtures sont en accord avec le principe architectural des bâtiments.
- § 2. Sont proscrits :
  - les planches à profil irrégulier fixées sur des piliers en bois ou d'autres matériaux ;
  - les panneaux de bois tressés, avec ou sans cadre.
- § 3. Lors de la demande de permis d'urbanisme, la commune peut demander le dépôt d'une description technique et/ou d'un échantillon des clôtures projetées.
- § 4. Les haies sont constituées de plantations d'essences régionales appropriées. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un treillis métallique plastifié masqué par les plantations.  
La liste indicative des essences régionales est reprise en annexe.
- § 5. Les clôtures plantées présentent une hauteur maximale de 2,50 m.
- § 6. Les clôtures en matériaux durs présentent une hauteur maximale de 2 m.

## **VII. PLANTATIONS ET ABORDS DES BÂTIMENTS**

### Article VII.1 -

- § 1. Les surfaces non bâties des parcelles ou non aménagées (voirie, accès de services ou stationnement) sont traitées comme espaces verts plantés ou engazonnés. Une attention particulière est portée à l'étude et à l'aménagement de ces espaces.
- § 2. Les surfaces non plantées ou engazonnées, y compris les zones dédiées au stationnement et hormis les circulations sont traitées avec des revêtements perméables à l'eau de pluie.
- § 3. En vue de la conservation d'un patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les arbres existants situés dans la partie non bâtie.
- § 4. Les parcelles situées à la limite extérieure des parcs industriels doivent conserver ou créer une zone tampon plantée sur cette limite. Ces plantations contribuent à la formation du paysage et à l'isolement des zones voisines des nuisances (visuelles, sonores, ...) provoquées par les activités industrielles. Elles sont situées de manière opportune, en présence d'un paysage ouvert ou d'une zone urbaine. Dans cette optique et afin de participer à ces aménagements, les remblais et déblais sont autorisés.



- § 5. La zone tampon est constituée d'arbres à hautes tiges d'essences régionales. Cette zone peut s'inscrire dans la zone de recul et possède une largeur minimum de 6 m.
- § 6. Les plans de demande des divers permis doivent renseigner également de manière précise le traitement des espaces non bâtis, les essences des plantations à réaliser, le choix des divers matériaux de sol, les clôtures, les appareils d'éclairage, le mobilier extérieur, le mode de signalisation, les dispositifs de publicité et tout autre renseignement requis selon les dispositions du CWATUP.
- § 7. Ces plantations et aménagements sont réalisés dans un délai maximum de 6 mois après la mise en service du bâtiment ou de la voirie objet du permis d'urbanisme.

### **VIII. AIRES DE STATIONNEMENT, DÉPÔTS ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

#### Article VIII.1 -

- § 1. Les dépôts pour matières premières, produits finis ou stockage provisoire nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ne peuvent en aucun cas être visibles depuis le domaine public. Ils sont obligatoirement entourés de plantations, isolés par une dénivellation et/ou situés à l'intérieur des bâtiments.
- § 2. Tous les équipements techniques et constructions annexes tels que transformateurs d'énergie électrique, détenteur de gaz, ou chaufferie sont intégrés au maximum aux bâtiments principaux.
- § 3. Les réservoirs de liquides ou de gaz situés à l'extérieur des bâtiments sont soit enterrés, soit masqués par des aménagements paysagers.
- § 4. Les aires de stationnement sont situées en sous-sol, à l'arrière des bâtiments principaux ou masquées par des aménagements paysagers. Leur aménagement est soigné, arboré et convivial. La perception visuelle de la voiture doit être minimisée par le traitement végétal.
- § 5. Les plans d'implantation doivent faire apparaître clairement les moyens mis en œuvre pour remplir les conditions ci-avant.
- § 6. Les modifications du relief du sol peuvent, donc, être apportées pour autant qu'elles participent à l'intégration (voirie dissimulation) des éléments précités et qu'elles se fassent en harmonie avec le site.

### **IX. POUBELLES**

#### Article IX.1 -

- § 1. Un emplacement extérieur au bâtiment est prévu pour loger les conteneurs d'immondices de chaque entreprise ou société.
- § 2. Les conteneurs devront être conformes aux services de ramassage de la commune.
- § 3. Cet emplacement doit être directement accessible à un camion depuis la route.



## **X. PUBLICITÉ**

### Article X.1 -

- § 1. Les parcs industriels doivent présenter une signalétique claire et en accord avec les espaces environnants.
- § 2. Les enseignes, les panneaux, les totems ou autres dispositifs de publicité doivent être étudiés de manière à s'intégrer au maximum à l'architecture des bâtiments, murs et clôtures.

## **XI. EXTENSION, RÉNOVATION, TRANSFORMATION**

### Article XI.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Dans un souci de respect de l'environnement et d'intégration urbanistique, les modifications des bâtiments existants doivent tenir compte des principes de volumétrie étudiée, matériaux de parements de qualité, écrans de verdure, enfouissements des réservoirs de liquides et de gaz entre autres.
- § 3. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées.

## **8. Aire rurale (jaune pâle) (y compris en contexte bâti traditionnel)**

### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

L'aire rurale couvre une part importante du territoire ; du nord (plateau de Neufmaison) au sud de Saint-Ghislain (plaine alluviale de la vallée de la Haine).

Son emprise rejoint celles de la zone agricole et de la zone d'espaces verts du plan de secteur.

Constituée de cultures et de prairies, elle s'articule de manière variée sur le territoire, l'agriculture restant une des composantes majeures du paysage.

Au nord, aux abords de Neufmaison, la pratique d'une agriculture intensive et la configuration de plateau assurent un horizon dégagé facilitant la perception de la silhouette du village. Quelques bosquets ponctuent le paysage ainsi que, de manière très éparse, quelques habitations ou bâtiments de ferme.

A noter que c'est dans cette partie du territoire que sont localisés la plupart des noyaux d'habitat traditionnel.

Le versant de la vallée de la Haine présente une configuration paysagère tout autre et non dénuée d'intérêt à certains endroits : la prairie y est la principale affectation compte tenu des accidents du relief et une végétation encore généreuse dans le prolongement du Bois de Baudour.

Enfin, la plaine alluviale de la Haine peu apte à la culture de par la nature de ses sols, est principalement occupée par des prairies parfois humides. Cette zone est urbanisée mais de manière très dispersée, on y constate un certain mitage rural.

Les constructions auxquelles on est confronté dans ce périmètre, sont destinées aux activités agricoles (fermes, hangars, abris, serres). On y retrouve également quelques habitations dont la plupart présente encore des caractéristiques architecturales traditionnelles.

### **PARTI – DEMARCHE**

Quelle que soit la nature du paysage agricole, toute construction ou intervention a un impact important, d'autant plus que l'activité agricole requiert des bâtiments aux gabarits de plus en plus conséquents.

Le parti urbanistique de l'aire rurale s'oriente donc vers le regroupement des constructions, leur maîtrise volumétrique et les plantations afin de minimiser l'impact du bâti sur le paysage.

On préfère, quand cela est possible, l'implantation à proximité du bâti existant (exploitation agricole ou zone urbanisée) ou de massifs boisés existants. D'autre part, une attention est portée au relief dont les lignes de force doivent être exploitées dans cette optique d'intégration des nouvelles constructions. A défaut, de nouvelles plantations peuvent également être envisagées.

Autant que possible, on encourage la réhabilitation ou la restauration de bâtiments existants plutôt que la construction de bâtiments neufs.

Enfin, à proximité des noyaux ruraux d'habitat traditionnel, l'application de prescriptions plus restrictives tend à permettre la préservation de ce patrimoine.

Cette notion apparaîtra comme sous-aire de l'aire rurale sous l'appellation « en contexte bâti traditionnel ».

## **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

### **1. Bâtiment à caractère agricole**

#### **Préambule**

Les prescriptions énoncées ci-après sont valables pour tout bâtiment destiné aux activités agricoles.

Certaines particularités sont émises en cas de construction dans un **contexte bâti traditionnel**, c'est-à-dire dans un rayon de 100 m de l'aire d'habitat traditionnel (cf. carte « Aires paysagères »). On tente ici d'assurer à ces ensembles bâtis leurs qualités intrinsèques, toute intervention s'avérant délicate à la fois pour l'environnement immédiat mais également pour la perception de la silhouette du village ou du hameau concernés.

Ces prescriptions particulières apparaissent sous l'intitulé « **En contexte bâti traditionnel** ».

#### **I. IMPLANTATION**

##### Article I.1. - Dispositions particulières

- § 1. Les nouvelles constructions s'implantent à moins de 7 m d'un bâtiment agricole existant sur la propriété, sur une parcelle voisine ou à proximité d'un massif boisé.
- § 2. Cette nouvelle construction implante son faite perpendiculairement ou parallèlement au bâtiment existant et/ou à la voirie en respectant le relief du sol, les lignes de force du paysage bâti ou non.

#### **En contexte bâti traditionnel**

- § 3. Les nouvelles constructions s'intègrent à un groupe construit existant situé dans l'aire d'habitat la plus proche,
  - en lieu et place d'un ancien bâtiment ayant fait partie intégrante d'une ferme,
  - à un nouvel emplacement qui renforce l'identité du lieu et ses caractéristiques.
- § 4. La nouvelle construction implante son faite perpendiculairement ou parallèlement au bâti existant.

##### Article I.2. - Par rapport aux limites parcellaires latérales

- § 1. Toute construction s'implante avec un recul minimum égal à la hauteur du mur gouttereau par rapport aux limites parcellaires latérales
- § 2. S'il n'existe à proximité aucun bâti auquel l'on puisse se référer, le faite de toiture de la nouvelle construction peut être perpendiculaire ou parallèle aux limites parcellaires latérales.

#### **En contexte bâti traditionnel**

- § 3. Toute construction s'implante avec un recul minimum égal à la hauteur du mur gouttereau par rapport aux limites parcellaires latérales ou s'aligne sur le bâti existant.

##### Article I. 3. - Par rapport à l'alignement

- § 1. Toute construction implante son front de bâtisse avec un recul minimum égal à la hauteur du mur gouttereau.
- § 2. S'il n'existe à proximité aucun bâti auquel l'on puisse se référer, le faite de toiture de la nouvelle construction peut être perpendiculaire ou parallèle à la voirie.

#### **En contexte bâti traditionnel**

- § 3. Toute construction implante son front de bâtisse sur celui existant ou avec un recul minimum égal à la hauteur du mur gouttereau.

##### Article I.4. - Emprise au sol

- § 1. La surface autorisée au sol pour ce type de bâtiment est de maximum 1.500 m<sup>2</sup>.
- § 2. Les nouveaux bâtiments, tous types de volumes confondus, doivent former un groupement cohérent afin d'éviter l'éparpillement sur la propriété.

**En contexte bâti traditionnel**

- § 3. La surface autorisée au sol pour ce type de bâtiment est de maximum 500 m<sup>2</sup>.
- § 4. Les nouveaux bâtiments, tous types de volumes confondus, doivent former un groupement cohérent afin d'éviter l'éparpillement sur la propriété.

**II. VOLUMETRIE**

Article II.1. - Généralités

- § 1. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes qui ne correspondent pas à celles définies par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées. Dans tous les cas, ces travaux doivent tenir compte de l'ordonnance et de l'équilibre avec l'environnement.
- § 2. Les proportions des bâtiments à vocation agricole sont comprises dans un rapport longueur mur gouttereau / largeur pignon variant entre 1,7 à 2,5.
- § 3. A proximité d'un contexte bâti traditionnel, les nouvelles constructions établissent un rapport respectueux avec les volumes environnants.

Article II.2. - Hauteur

- § 1. La hauteur maximum du point d'intersection entre le mur gouttereau et le plan de la toiture est de 4 m.
- § 2. La hauteur maximum du faîte est de 8 m.
- § 3. Pour les serres, la hauteur maximum du faîte est de 5 m.

**En contexte bâti traditionnel**

- § 4. La hauteur maximum du point d'intersection entre le mur gouttereau et le plan de la toiture est de 4 m.
- § 5. La hauteur maximum du faîte est de 7 m.
- § 6. Pour les serres, la hauteur du faîte est de 5 m.

Article II.3. - Toiture

- § 1. Les nouvelles constructions présentent une toiture à deux versants dont la pente est comprise entre 15 et 45°.
- § 2. Sont proscrits :
  - les toitures plates ;
  - les bacs à neige.
- § 3. Les versants de toiture ont une pente constante du faîte de la toiture à l'intersection avec le mur gouttereau ; sont par conséquent interdits les coyaux et brisis, les toitures à la Mansart, ...
- § 4. Les débordements de toiture sont proscrits.
- § 5. Les conduits tels que cheminée de ventilation sont réduits en nombre, groupés ou répartis de manière équilibrée sur la toiture.
- § 6. Les lanterneaux et fenêtres de toiture sont repartis de manière équilibrée sur les versants.
- § 7. Les faîtières sont horizontales et le rythme entre les différentes verrières est régulier.

**En contexte bâti traditionnel**

- § 8. Les nouvelles constructions doivent présenter une toiture à deux versants de même pente.
- § 9. La pente des toitures est comprise entre 35° et 45° et suit celle des bâtiments environnants de type traditionnel.
- § 10. Les versants de toiture ont une pente constante du faîte de la toiture à l'intersection avec le mur gouttereau ; sont par conséquent interdits les coyaux et brisis, les toitures à la Mansart, ...
- § 11. Sont interdits également les débordements de toiture.
- § 12. Les conduits tels que cheminée de ventilation sont réduits en nombre, groupés ou repartis de manière équilibrée sur la toiture.
- § 13. Sont proscrits :
  - les toitures plates,
  - les bacs à neige,
  - tout type de lucarne, excepté celle à fenêtre pendante.
- § 14. Les lanterneaux et fenêtres de toiture seront repartis de manière équilibrée sur les versants.

### **III. MATERIAUX D'ÉLEVATION**

#### Article III.1 -

- § 1. Le choix des matériaux doit participer à la volonté de s'intégrer au contexte paysager rural. La dominance en texture et tonalité doit être sobre afin de minimiser l'impact de la nouvelle construction sur l'environnement.
- § 2. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :
- les éléments et revêtements de façade en terre cuite ;
  - la pierre de taille ;
  - le béton architectonique ;
  - le bardage de façade (ardoise naturelle ou artificielle pour autant qu'elle soit également choisie comme matériaux de couverture, asbeste ciment, bois, métal) ;
  - les enduits et badigeons.
- § 3. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 4. Les teintes autorisées s'apparentent aux tonalités naturelles des matériaux autorisés ou le blanc au blanc cassé.
- § 5. Sont proscrits :
- le silex lavé ;
  - le béton cellulaire non enduit ;
  - la tôle ondulée posée provisoirement.
- § 6. Les façades postérieure et latérales des constructions sont traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celle-ci.
- § 7. L'utilisation conjointe de plusieurs matériaux de parement au sein des façades doit être limitée à trois matériaux et teintes différents.

#### ***En contexte bâti traditionnel***

- § 8. Les matériaux du nouveau bâtiment sont choisis en harmonie avec ceux des bâtiments environnants auxquels il s'intègre.
- § 9. Pour un même volume, le traitement des 4 façades est similaire et constitué d'un même matériaux.
- § 10. Au sein d'un même projet, les différents volumes sont traités avec une homogénéité de matériaux entre les différents éléments de façades, murs de soutènement, murs de séparation.
- § 11. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :
- la brique de teinte rouge brun ;
  - la brique recouverte d'un badigeon de teinte blanche ;
  - la pierre régionale ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle ;
  - les enduits de teinte rouge brun ou blanc nuancé.
- § 12. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 13. En ce qui concerne les serres, tous les éléments de châssis et de la structure portante sont dans la même teinte. Seul le socle ou soubassement peut être différencié pour autant qu'il soit choisi dans les matériaux énoncés ci-dessus.

### **IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

#### Article IV.1 -

- § 1. L'utilisation des matériaux doit participer à la volonté de s'intégrer au contexte paysager rural. La dominance en texture et tonalité doit être sobre afin de minimiser l'impact de la nouvelle construction sur l'environnement, et créer avec les matériaux d'élévation un ensemble cohérent.
- § 2. Un seul matériau est autorisé en toiture sans tenir compte des prises de lumières.
- § 3. Les matériaux de couverture autorisés sont :
- la tuile de terre cuite ou de béton ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle ;
  - le verre ;
  - le polycarbonate ;
  - le zinc ;
  - le bois ;

- la tôle nervurée ;
  - l'asbeste-ciment.
- § 4. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.
- § 5. Les teintes autorisées s'apparentent aux tonalités naturelles des matériaux autorisés.
- § 6. Sont proscrits :
- les couvertures asphaltiques ;
  - les éléments de couverture bitumeux.
- § 7. Les capteurs solaires sont autorisés en toiture pour autant que leur position soit ordonnée.
- § 8. Les souches de cheminée sont réalisées dans le même matériaux que la façade ou la toiture, ou en inox.
- § 9. En ce qui concerne les serres, le verre en toiture est autorisé, selon les critères définis au chapitre précédent (III. Matériaux d'élévation).

#### ***En contexte bâti traditionnel***

- § 10. Un seul matériau est autorisé en toiture sans tenir compte des prises de lumières.
- § 11. Les souches de cheminée sont réalisées dans le même matériau que la façade ou la toiture ou en inox si des contraintes techniques l'imposent.
- § 12. Les matériaux de couverture autorisés sont :
- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte rouge ou foncée de texture mat ;
  - l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée.
- § 13. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.

### **V. BAIES ET OUVERTURES**

#### Article V.1 -

- § 1. Dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole au sein d'un groupe construit, on oriente ses ouvertures principales et auvents vers le centre de ce groupement ou vers un de ces bâtiments et non vers un paysage ouvert.
- § 2. Dans le cas de l'implantation d'un bâtiment isolé, les ouvertures principales et auvents doivent être orientés de manière à être perçus le moins possible de la voirie.
- § 3. La superficie totale des ouvertures d'une construction ne peut dépasser 30 % de la surface totale des élévations sauf pour les serres et abris destinés uniquement à l'entreposage.
- § 4. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont les suivants :
- le bois ;
  - l'acier ;
  - l'aluminium laqué ;
  - le polycarbonate.
- § 5. Sont proscrits :
- les teintes primaires et fluorescentes ;
  - les matériaux réfléchissants.

### **VI. EXTENSION, RÉNOVATION, TRANSFORMATION**

#### Article VI.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservées. Dans tous les cas, ces travaux doivent tenir compte de l'ordonnance et de l'équilibre avec l'environnement.
- § 3. Dans un souci d'unité, les bâtiments dont la qualité architecturale souffrirait d'une extension dans les matériaux précités, peuvent utiliser les matériaux de la partie existante.  
Cependant, la volumétrie s'accorde et correspond au mieux à celle existante afin d'éviter un agencement complexe entre volumes principal, secondaire et annexe.

## 2. Bâtiment à vocation autre qu'agricole

Les prescriptions C1 décrites ci-avant sont d'application moyennant les modifications et précisions qui suivent.

### **Préambule**

Toute la superficie de l'aire rurale est classée au plan de secteur en zone agricole. De ce fait, sont essentiellement autorisées les constructions à caractère agricole et les habitations des exploitants. Cependant, il y a lieu de tenir compte des transformations, rénovations, extensions et reconstructions de bâtiments existants, antérieurs à l'établissement du plan de secteur et ne répondant pas à la fonction agricole fixée par celui-ci.

Ces actes doivent dans tous les cas :

- améliorer la qualité architecturale de l'ensemble ;
- donner ou conserver le caractère unitaire d'un ensemble ;
- s'intégrer dans le paysage.

Si la construction est édifée à moins de 50 m d'une aire d'habitat, elle se conforme aux prescriptions de celle-ci. A défaut, elle adopte les prescriptions relatives à l'aire d'habitat traditionnel.

### Article 1 - Constructions d'habitations pour exploitants

- § 1. La construction isolée est proscrite. Celle-ci doit être directement liée à des bâtiments relevant de l'exploitation agricole et se conformer aux prescriptions décrites à ce sujet en vue de constituer un ensemble cohérent. La nouvelle construction sera composée d'un volume unique. La construction de volumes annexes ou secondaires doit être clairement motivée par l'impossibilité de tirer profit des bâtiments existants.
- § 2. La superficie (tout plancher confondu) de la fonction d'habitation ne peut excéder 50 % de la superficie totale des bâtiments directement liés à l'exploitation agricole implantée sur la même propriété.

### Article 2 - Extensions

- § 1. Toute extension doit être motivée par la saturation d'utilisation des autres bâtiments existants.
- § 2. La préférence est toujours donnée à la reconversion.
- § 3. En aucun cas une extension ne pourra dépasser 30 % du volume principal concerné.

### Article 3 - Reconstruction

- § 1. Est considérée comme reconstruction, toute transformation qui implique la démolition de plus de 50 % d'une construction.
- § 2. La superficie de cette reconstruction peut varier de 20 % avec la superficie de la partie du bâtiment démolie.
- § 3. Si la zone à reconstruire est à moins de 50 m d'une zone d'habitat, les prescriptions relatives à celles-ci sont d'application. A défaut, la reconstruction "isolée" se conforme à celles de l'aire d'habitat traditionnel.

## **9. Aire de bois et forêts (vert foncé)**

### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

L'aire de bois et forêts concerne toutes les masses boisées de l'entité de Saint-Ghislain : Bois de Baudour, du Prince, des Poteries ainsi que quelques bosquets plus réduits.

Cette aire est fortement marquée par la présence d'éléments végétaux créant une grande masse visuellement imperméable pour les aires qui l'entourent.

Dans ce périmètre, le contexte naturel représente généralement un intérêt biologique et récréatif. A l'intérieur de celui-ci, le bâti est quasiment inexistant. Il s'agit principalement de quelques habitations, bâtiments techniques ainsi que des refuges de chasse et randonnées.

### **PARTI – DÉMARCHE**

La démarche consiste à limiter toute nouvelle implantation. L'objectif étant de protéger au maximum l'unité et la densité des zones boisées, les nouvelles implantations éventuelles se feront préférentiellement le long de voies d'accès existantes afin de limiter le déboisement. Néanmoins, si la construction s'avère nécessaire au cœur de la zone boisée, les nouveaux bâtiments seront conçus de manière à ce que leur abandon éventuel ne constitue pas de "ruines persistantes" dans cet environnement naturel.

A cet effet, la construction en bois de pays est vivement encouragée pour ses qualités d'intégration et de recyclage. Selon l'usage du bâtiment, la construction surélevée ou sur pilotis peut être envisagée.

Dans tous les cas, les constructions seront de forme simple, s'intégrant au mieux à l'environnement existant.

### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **I. IMPLANTATION**

Article I.1. -

- § 1. L'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- § 2. L'implantation de nouveaux bâtiments se fera à proximité de l'accès à leur parcelle et en observant un recul inférieur ou égal à la hauteur de leur mur gouttereau.
- § 3. Tout abattage d'arbre fait l'objet d'une demande de permis ainsi que d'une obligation de replanter un sujet dont l'essence et le lieu sont définis par les autorités compétentes en la matière.
- § 4. Toute plantation existante et projetée (à abattre ou non) apparaît sur le plan d'implantation de la demande de permis d'urbanisme.
- § 5. L'aménagement des abords est réduit au strict minimum. Il est réalisé en matériaux naturels : bois et pierre naturelle. Les chemins d'accès, clôture, muret en matériaux durs sont proscrits.
- § 6. Tout bâtiment susceptible de recevoir du matériel et/ou véhicule d'entretien intègre un local fermé destiné à leur entreposage.

#### **II. VOLUMÉTRIE**

Article II.1. - Généralités

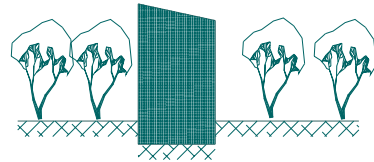
- § 1. Il n'y a pas lieu de se référer au ligne du bâti traditionnel lorsque celui-ci est absent.
- § 2. Les volumes sont simples et réduits en nombre ; la préférence est donnée à un volume unique plutôt qu'à un ensemble de volumes.

Article II.2. - Hauteur

- § 1. La hauteur maximale de jonction entre le mur gouttereau et la toiture est limitée à 4 m.
- § 2. La hauteur maximale au faite est limitée à 7 m.



- § 3. En aucun cas, la hauteur du bâtiment ne pourra dépasser les cimes des arbres constituant son environnement.



proscrit

#### Article II.3. - Toiture

- § 1. La nouvelle construction peut présenter :
- une toiture plate ;
  - une toiture à versant(s) dont la pente est comprise entre 10° et 45°.
- § 2. Sont proscrits :
- les coyaux et brisis ;
  - les toitures à la Mansart ;
  - les lucarnes.

### **III. MATÉRIAUX D'ÉLÉVATION**

#### Article III.1 -

- § 1. Les bâtiments présentent une architecture soignée de qualité.
- § 2. L'ossature des constructions est à réaliser en bois.
- § 3. Afin de perturber au minimum l'espace environnant :
- le nombre et l'agencement des matériaux apparents tendent vers un maximum de sobriété ;
  - les matériaux de couleurs vives, brillants et réfléchissants sont proscrits.
- § 4. Les matériaux autorisés sont :
- le bois non peint ;
  - le cuivre ;
  - la pierre naturelle régionale.
- § 5. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.

### **IV. MATÉRIAUX DE COUVERTURE**

#### Article IV.1 -

- § 1. Les matériaux autorisés sont :
- le bois ;
  - l'ardoise ;
  - le cuivre ;
  - la tuile de terre cuite ;
  - le zinc prépatiné.
- § 2. La Commune peut autoriser l'utilisation d'autres matériaux à caractère nouveau dans le cadre d'une création contemporaine de qualité.

### **V. BAIES ET OUVERTURES**

#### Article V.1 -

- § 1. La superficie totale des ouvertures d'une construction ne peut dépasser 25 % de la superficie totale des élévations.
- § 2. Les menuiseries sont traitées de manière cohérente avec les matériaux des façades dans lesquelles elles s'inscrivent.
- § 3. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont les suivants:
- le bois ;
  - l'acier.

## **VI. EXTENSION, RÉNOVATION, TRANSFORMATION, RECONSTRUCTION**

Article V.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Les extensions sont limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum.
- § 3. Dans un souci d'unité, les bâtiments dont la qualité architecturale souffrirait d'une extension dans les matériaux précités, peuvent utiliser les matériaux de la partie existante.  
Cependant, la volumétrie s'accolle et correspond au mieux à celle existante afin d'éviter un agencement complexe entre volumes principal et secondaire.
- § 4. La création de volume annexe est proscrite.

## **10. Périmètres urbanistiques remarquables**

### **INTRODUCTION**

Les périmètres urbanistiques remarquables sont des unités urbanistiques qui présentent un intérêt de préservation et/ou de mise en valeur. Elles sont déterminées selon l'analyse :

- de la valeur intrinsèque du bâtiment (architecture, implantation, gabarit, harmonie des formes et des proportions) ;
- de la valeur urbanistique des constructions et espaces (repère visuel, mise en perspective, dynamique spatiale, organisation de l'espace) ;
- de la valeur culturelle, historique et paysagère du cadre bâti.

Ces ensembles sont situés en milieu rural et constituent dans la plupart des cas des noyaux d'urbanisation anciens (cf. cartes de "structure du bâti" et "évolution du bâti" du schéma de structure communal).

L'objectif est de préserver ces aires ainsi que leur témoignage urbanistique patrimonial. On veillera à ce que toutes nouvelles interventions s'intègrent à ces ensembles.

Pour ce faire, on maintiendra l'atmosphère spécifique à chaque aire, on conservera la qualité des perspectives et des échappées visuelles, l'organisation des volumes entre eux, ainsi que la dynamique spatiale qui en résulte.

Remarquons qu'à une architecture "pastiche", ayant recours au mimétisme et à la copie, on préférera une architecture contemporaine interprétant gabarits, volumétrie et équilibre des masses.

Les aires remarquables localisées sur la commune de Saint-Ghislain sont les suivantes :

- a) la rue Achille Danneau (Sirault) ;
- b) le site du Mont-Garni (Baudour) ;
- c) le site du château de la Prévôté ;
- d) une partie du quartier Saint-Jean (Hautrage) ;
- e) un ensemble de constructions à la rue de Boussu (Hautrage-Etat) datant du début du 20ème siècle, architecte Henry Van de Velde ;
- f) Place de l'Eglise (Hautrage-Etat).

Pour chacune de ces aires remarquables, les règles en vigueur sont celles de l'aire différenciée qui lui correspond sur la carte, et mentionnée ci-après.

Pour certains périmètres remarquables, des variantes ont été appliquées aux prescriptions urbanistiques des aires paysagères ; lesquelles figurent sous des paragraphes spécifiques qui prévalent sur ceux généraux de l'aire.

#### **a) LA RUE ACHILLE DANNEAU (SIRAULT)**

##### **LOCALISATION**

La rue Achille Danneau, à l'ouest de Sirault, relie le Trieux Bouleux à proximité du Bois du Quéniau, au Gorier.

Cette zone a été identifiée comme remarquable en raison de la configuration particulière des constructions par rapport à l'espace rue :

- les proportions de l'emprise au sol des constructions sont traditionnelles (un plan rectangulaire allongé, une toiture à deux versants sur la longueur, des pignons aveugles) ;
- les bâtiments sont implantés avec leurs façades parallèles entre eux sur toute la longueur de la rue ; plus ou moins perpendiculaires à la voirie ;
- ils observent ou non un recul par rapport à l'alignement.

Cette configuration présente une succession de plans verticaux à gauche et à droite de l'espace rue qui font face à l'observateur. En progressant dans la rue, le regard bute successivement sur ces écrans verticaux, ce qui constitue un jeu de perspectives intéressant.

## **PRINCIPES D'INTERVENTION**

Deux objectifs s'inscrivent dans ce cas particulier :

- conserver les gabarits traditionnels des volumes et jouer avec ces volumétries ;
- conserver autant que faire se peut le parallélisme avec les faîtes de toitures existants dans l'implantation.

A noter que les démarches plus contemporaines en terme d'architecture sont encouragées dans ce périmètre pour autant que d'un point de vue urbanistique, on s'en réfère à ces deux objectifs.

On se référera à l'aire bâtie rurale pour la réglementation en vigueur sur ce périmètre.

### **b) LE SITE DU MONT-GARNI (BAUDOUR)**

#### **LOCALISATION**

Le site du Mont-Garni au nord du Bois de Baudour, figure en zone de parc au plan de secteur et est inséré dans le périmètre de la zone d'intérêt paysager qui la jouxte.

Selon le plan de secteur, seuls sont tolérés «*les actes et travaux nécessaires à la création du parc, à son entretien ou à son embellissement*».

Par conséquent, les bâtiments techniques sont les plus susceptibles d'être construits ; c'est-à-dire abris pour matériels, petits hangars ou petites étables.

#### **PRINCIPES D'INTERVENTION**

La démarche consiste à limiter toute nouvelle intervention sur le site.

Autant que possible, on s'orientera vers la réhabilitation ou la restauration de bâtiments existants plutôt que la construction de nouvelles infrastructures.

Les règles en vigueur sont celles de l'aire de bois et forêts.

### **c) LE SITE DU CHÂTEAU DE LA PRÉVÔTÉ**

#### **LOCALISATION**

Le site du château de la Prévôté situé entre Sirault et Neufmaison, le long de la rue de Chièvres figure en zone de parc au plan de secteur.

Son contexte est essentiellement agricole puisqu'il est sur le plateau de Neufmaison mais limité à l'ouest par la zone forestière du Bois aux Noisettes.

L'ensemble bâti du château et des dépendances constitue avec le parc un patrimoine intéressant et un site de qualité.

Le plan de secteur n'y autorise que «*les arbres et travaux nécessaires à la création du parc, à son entretien ou à son embellissement*» CWATUP, article 39. Ici aussi, les bâtiments techniques et abris sont les seuls véritablement susceptibles de faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

#### **PRINCIPES D'INTERVENTION**

On limitera les interventions sur le site en encourageant la réhabilitation de bâtiments existants.

Si effectivement la construction d'une nouvelle infrastructure s'avérait nécessaire, une attention particulière sera portée à son intégration dans le site afin de minimiser l'impact sur l'ensemble homogène existant.

Les prescriptions en vigueur sont celles de l'aire de bois et forêts.

**d) UNE PARTIE DU QUARTIER SAINT-JEAN (HAUTRAGE)**

**LOCALISATION**

Le quartier Saint-Jean est repris comme aire remarquable pour ses espaces urbains de caractère.

Enclavé entre le canal et la N50, cet ensemble est isolé du centre d'Hautrage et présente une configuration urbanistique rurale particulière.

L'espace s'articule autour de la place Saint-Jean et de la rue Théodore Grimaux. De celle-ci part au nord, une venelle présentant plusieurs séquences visuelles intéressantes qui intègrent le ruisseau et une végétation relativement dense.

La Place Saint-Jean est entourée d'un bâti modeste mais de caractère, laissant une percée visuelle et un accès vers le canal. Sa forme triangulaire est ponctuée par un seul arbre en son centre.

La typologie et les articulations entre volumes sont traditionnels. Quant aux gabarits, ils restent particulièrement humains, ce qui assure une certaine convivialité à l'ensemble.

**PRINCIPES D'INTERVENTION**

Le parti sera ici de préserver les visions séquentielles de cet ensemble, c'est-à-dire de protéger les successions de perspectives qui s'offrent au promeneur.

Il est nécessaire que les interactions entre volumes, entre éléments forts (le ruisseau, la végétation) subsistent.

Chaque nouvelle intervention devra s'inscrire dans ce contexte, soit en jouant avec la carte de la "discrétion", soit en misant sur le contraste et la complémentarité avec les séquences visuelles existantes.

Afin de préserver les caractéristiques communes à ces ensembles et leur cohésion, les règles d'application sont celles de l'aire bâtie traditionnelle.

**e) ENSEMBLE A LA RUE DE BOUSSU (HAUTRAGE-ETAT)**

**LOCALISATION**

Ce périmètre est un cas assez particulier, il présente un ensemble de logements construit au début du 20ème siècle par l'architecte Henry Van de Velde. Bien qu'en partie dénaturé par les successives interventions, cet ensemble constitue un patrimoine architectural représentatif de l'époque et des constructions à Hautrage-Etat.

En ce qui concerne les caractéristiques architecturales remarquables des constructions, on notera la silhouette étroite et élancée des façades ainsi que la disposition et les dimensions des ouvertures.

**PRINCIPES D'INTERVENTION**

L'objectif est de protéger cet ensemble de caractère, d'une part en limitant toute intervention d'extension susceptible de le dénaturer et d'autre part, en prônant la rénovation ou la restauration sur base des plans originaux.

**f) PLACE DE L'EGLISE (HAUTRAGE-ETAT)**

**LOCALISATION**

La place de l'Eglise à Hautrage-Etat occupe une position centrale dans le village et présente une configuration caractéristique.

En effet, l'ensemble urbanistique composé de l'église, de la salle paroissiale (salon) et de quelques logements, occupe un intérieur d'îlot auquel on accède par la rue du Progrès. Les abords sont aménagés en espace vert public équipé de terrains de jeu.

Les arrières de jardins et la friche industrielle Lescot renforcent le caractère vert du cœur de l'îlot.

### **PRINCIPES D'INTERVENTION**

On cherche d'une part à protéger l'ensemble urbanistique remarquable et d'autre part à développer l'espace vert public. Toute intervention doit intégrer les qualités intrinsèques du lieu et les promouvoir dans les futurs aménagements, assurant ainsi le maintien d'un intérieur d'îlot vert. Il y a lieu de se référer aux prescriptions urbanistiques de l'aire bâtie rurale à forte densité pour toute nouvelle intervention.

# **11. Périmètres bâtis homogènes**

## **LOCALISATION**

La Ville de Saint-Ghislain compte sur son territoire pas moins de 16 ensembles urbanistiques.

Saint-Ghislain :	cité Jean Rolland Petite propriété terrienne cité Spruyt cité 11ème rue cité des Aubépines cité des Petites Préeelles
Tertre :	cité des Aulnois cité Wauters cité Nouvelle
Hautrage :	ensemble Van de Velde - rue de Boussu cité des Chauffours
Sirault :	rue Dramaix
Baudour :	cité des Bonniers rue du Bon Logis cité des Sartiaux
Neufmaison :	rue de Stambruges et Sglatignies

Ces constructions groupées sont répertoriées sur la carte des aires paysagères.

On les retrouve principalement dans :

- l'aire bâtie à forte densité de caractère urbain ;
- l'aire bâtie à forte densité de caractère rural ;
- l'aire d'habitat hors contexte référentiel.

## **PRINCIPES D'INTERVENTION**

Le principe général du règlement tend à maintenir la cohérence de chacun de ces ensembles.

Pour ce faire, toutes les interventions sur le bâti existant sont réalisées en respectant la conception originale de la construction et les prescriptions urbanistiques s'y rapportant si elles existent.

A défaut, l'auteur de projet se conforme aux règles urbanistiques de l'aire en vigueur énoncées dans le présent document. Néanmoins toute intervention individuelle susceptible de perturber la notion d'unité d'un ensemble est proscrite.

Toute transformation, extension et reconstruction de ces ensembles urbanistiques visant l'amélioration de leur habitabilité liée aux contraintes contemporaines (entre autres : modification de baies, remplacement de châssis, modification du revêtement de façade ou de toiture, intégration de capteurs solaires ou de terrasses, plantation de haies et pose de clôture sur les limites de propriété, entre espace privé et/ou espace public) est autorisée pour autant qu'elles concernent la totalité de l'ensemble urbanistique ou au moins un sous-ensemble identifiable comme tel (groupe mitoyen, rue ou îlot).

La création de garage ou car port ne peut s'envisager qu'en tant que projet collectif. Toute construction d'aire de stationnement individuelle couverte est proscrite. Ces projets devront s'intégrer le plus discrètement possible au sein de l'ensemble urbanistique.

Etant donné que le patrimoine vert (collectif et privé) de ces ensembles participe grandement à la sensation d'unité, une attention particulière à leur entretien et remplacement s'impose.

## **12. Axes de développement de commerces et moyennes entreprises**

### **CHAMP D'APPLICATION ET CONTEXTE**

Cet axe de développement concerne le tronçon de la rue du Sas à l'intérieur de la ZAE de « la Rivière », la rue de la Rivière, la route de Tournai jusqu'au carrefour avec la rue du Petit Villerot.

Cet itinéraire constitue aujourd'hui un accès à quasi tout le territoire de l'entité. Initialement destinées à l'habitat, ces zones ont progressivement été occupées par des implantations commerciales en raison du trafic important qui y passe chaque jour.

### **B. PARTI – DEMARCHE**

En cas d'implantation ou de transformation de constructions destinées au commerce ou à des petites et moyennes entreprises induisant des gabarits différents du bâti existant, on applique des prescriptions particulières qui contribuent à améliorer la cohabitation structurelle entre les différentes fonctions.

Ainsi, on encourage le raccord au bâti existant, afin de créer une continuité par rapport à l'alignement. Les zones de desserte, de livraison et de stockage doivent se situer à l'arrière des bâtiments, non visibles de l'espace rue.

On encourage également la création d'aires de stationnement communes à plusieurs commerces dans un esprit d'espace public plus convivial.

Enfin, on souhaite une réflexion commune quant aux dispositifs de publicité et aux enseignes, et un traitement des façades et des matériaux qui soient de qualité.

### **C. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

#### **I. IMPLANTATION**

Article I.1. -Par rapport aux limites parcellaires latérales

- § 1. La nouvelle construction s'implante en mitoyenneté d'un côté au moins de la parcelle.
- § 2. En présence d'un mur mitoyen aveugle, le raccord à la mitoyenneté se fait de ce côté.
- § 3. Si la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 8,00 m, la nouvelle construction s'implante en mitoyenneté de part et d'autre de cette parcelle.
- § 4. Si les parcelles voisines sont occupées par des bâtiments isolés, alors l'implantation isolée peut être envisagée pour la nouvelle construction.
- § 5. Tout volume non mitoyen présente un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau avec un minimum de 5 m.
- § 6. Lorsqu'il s'agit de la création d'un ensemble de plusieurs constructions commerciales, les volumes principaux s'articulent entre eux pour créer une zone de stationnement commune qui puisse être assimilée à une place publique.
- § 7. Auquel cas, les constructions au bord de parcelle s'implantent à mitoyenneté d'un côté au moins de la parcelle et si le bâti existant le permet.

Article I.2. -Par rapport à l'alignement

- § 1. Tout volume principal implante son front de bâtisse :
  - sur le front de bâtisse existant ;
  - avec un recul de 6 m maximum par rapport à l'alignement.
- § 2. Lorsqu'il s'agit de la création d'un ensemble de plusieurs constructions commerciales, les volumes principaux situés en bord de parcelle près de la mitoyenneté implantent leur front de bâtisse :
  - sur le front de bâtisse existant ;
  - avec un recul de 6 m maximum par rapport à l'alignement.

Les autres volumes principaux peuvent observer un recul plus important par rapport à l'alignement à condition qu'ils s'articulent avec les volumes principaux situés en bord de parcelle pour refermer l'espace de stationnement.



Article I.3. - Emprise au sol

La superficie construite au sol (y compris les cours, terrasses, accès piétonniers, accès carrossables, aire de manœuvre et emplacements de stationnement pour véhicules) ne peut dépasser 70 % de la superficie de la/des parcelle(s) occupée(s) par un même ensemble construit.

**II. VOLUMETRIE**Article II.1. - Généralités

- § 1. En vue de préserver une certaine homogénéité et cohérence de l'ensemble, on veille à limiter au maximum la dispersion des différents volumes sur la parcelle.
- § 2. Les volumes annexes sont autorisés si des contraintes techniques obligent leur isolement, sans quoi ces volumes sont attenants au volume principal (volumes secondaires) ou leur activité est complètement intégrée au volume principal.

Article II.2. - Hauteur➤ Volume principal

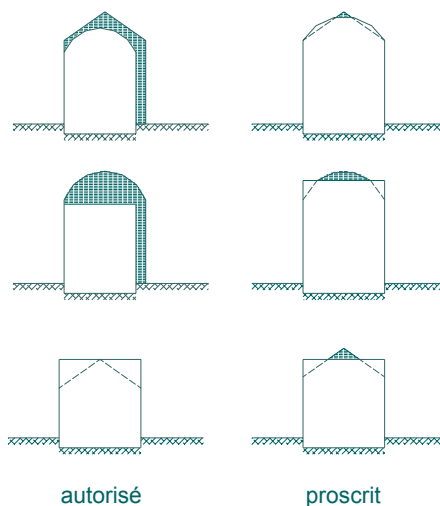
- § 1. La hauteur maximale de jonction entre le mur gouttereau et la toiture est limitée à 6 m.
- § 2. La hauteur maximale au faîte est limitée à 8 m.
- § 3. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des éléments verticaux utiles ou justifiables par leur fonction technique nécessaire aux activités de l'entreprise.

➤ Volume secondaire et annexe

- § 4. La hauteur maximale de jonction entre le mur gouttereau et la toiture doit être inférieure à celle du volume principal et est limitée à 5 m.

Article II.3. - Toiture➤ Volume principal

- § 1. Les systèmes constructifs ayant un impact positif sur la gestion des eaux de ruissellement et l'environnement tels que les toits végétalisés sont suggérés.
- § 2. Le choix de la toiture doit contribuer à créer un ensemble urbain composé d'éléments complémentaires et non pas nécessairement similaires.
- § 3. Le volume principal présente :
- une toiture plate (pente inférieure à 10°) ;
  - une toiture cintrée ;
  - une toiture à 1 ou 2 versant(s) dont la pente est comprise entre 35° et 45.°
- § 4. Sont proscrits :
- les coyaux et brisis ;
  - les toitures à la Mansart ;
  - les lucarnes.
- § 5. Lorsqu'il s'agit de la création d'un ensemble de plusieurs constructions commerciales, les volumes principaux présentent un seul et même type de toiture.
- § 6. Lorsque la nouvelle construction vient s'implanter entre deux constructions existantes couvertes de toitures de forme et hauteurs différentes, celle-ci réalise la jonction entre les deux volumes, toujours dans le but d'éviter des résidus de toitures esthétiquement nuisibles à l'ensemble urbain recherché.
- § 7. Dans le cas précédent, le type de toiture et son inclinaison sont choisis :
- en vue de se conformer à la toiture voisine ou
  - en vue d'intégrer complètement la silhouette du pignon voisin ou
  - en vue de s'inscrire dans la silhouette du pignon voisin.



➤ Volume secondaire et annexe

- § 8. Les volumes secondaires et les annexes présentent le même type de toiture que le volume principal ou une toiture plate.

Article II.4. - Profondeur de bâtisse

La profondeur des volumes principaux n'excède pas 20 m.

**III. MATERIAUX D'ÉLEVATION**

Article III.1 -

- § 1. Les bâtiments présentent une architecture soignée de qualité et adaptée à leur destination.
- § 2. Selon les diverses fonctions des locaux et de leur implantation respective, plusieurs matériaux peuvent être utilisés, à condition d'assurer une cohérence à l'ensemble.
- § 3. L'auteur de projet justifie le choix des matériaux et celui de la teinte. Il fournit lors de l'introduction du permis d'urbanisme des axonométries et élévations représentatives de ce choix.
- § 4. Le nombre de matériaux ou de teintes associés au sein d'un même ensemble construit est limité à trois matériaux différents et à trois teintes afin d'assurer une certaine cohérence sur une même parcelle.
- § 5. Les matériaux autorisés pour le traitement des façades sont :
- les éléments et revêtements de façade en terre cuite ;
  - le béton architectonique ;
  - la pierre de taille ;
  - les bardeaux de façade (ardoises, asbeste ciment, bois, métal) ;
  - les éléments de verre ;
  - le polycarbonate ;
  - les enduits et badigeons.
- § 6. Aucune couleur n'est a priori exclue, cependant l'utilisation de la couleur ne peut pas constituer un moyen de différenciation ou de signal entrant en rupture avec le contexte existant.
- § 7. Sont proscrits :
- le silex lavé ;
  - le béton cellulaire non enduit ;
  - la tôle ondulée posée provisoirement.
- § 8. Les façades latérales et postérieure sont traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celles-ci.

**IV. MATERIAUX DE COUVERTURE**

Article IV.1 -

- § 1. Les matériaux de couverture autorisés sont :
- l'ardoise naturelle ou artificielle;
  - le verre ;
  - le polycarbonate ;
  - le zinc ;
  - l'aluminium ;
  - le cuivre ;
  - la tôle nervurée ;
  - les revêtements asphaltiques ou synthétiques lestés de gravier ou d'une toiture verte.
- § 2. La tuile est proscrite.
- § 3. Les capteurs solaires sont autorisés en toiture pour autant que leur position soit ordonnée.

**V. BAIES ET OUVERTURES**

Article V.1 -

- § 1. L'ordonnance des façades est harmonieusement structurée. Elles présentent un jeu de pleins et de vides équilibrés selon les activités que le bâtiment abrite et leur nécessité en lumière naturelle (ateliers, stockage, ...).

- § 2. Les matériaux autorisés pour la menuiserie sont :
- le bois ;
  - l'acier ;
  - l'aluminium.
- § 3. Les façades orientées vers l'espace public participent à la convivialité de celui-ci. Pour ce faire, elles sont conçues en harmonie avec les espaces de devant de porte.

## **VI. CLÔTURES**

### Article VI.1 -

- § 1. Les matériaux des clôtures sont en accord avec le principe architectural des bâtiments (teintes, matériaux).
- § 2. Sont proscrits :
- les planches à profil irrégulier fixées sur des piliers en bois ou d'autres matériaux ;
  - les panneaux de bois tressés, avec ou sans cadre.
- § 3. Sont suggérés :
- les haies libres diversifiées ;
  - les haies taillées ;
  - la plantation d'une végétation grimpante le long des treillis tendus.
- § 4. Leur hauteur est limitée à 1,80 m. Cette limite peut être augmentée à 3 m pour autant que celles-ci soient réalisées en treillis tendus à larges mailles.
- § 5. Lors de la demande de permis d'urbanisme, la commune peut demander le dépôt d'une description technique et/ou d'un échantillon des clôtures projetées.
- § 6. Les haies seront réalisées à base de plantations d'essences régionales.  
La liste indicative des essences régionales est reprise en annexe.

## **VII. PLANTATIONS ET ABORDS DES BÂTIMENTS**

### Article VII.1 -

- § 1. Les surfaces non bâties des parcelles ou non aménagées en aire de circulation ou de services sont traitées comme espaces verts plantés ou engazonnés.
- § 2. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'aménagements conviviaux notamment par le biais de plantations.
- § 3. Les surfaces non plantées ou engazonnées, y compris les zones dédiées au stationnement et hormis les circulations sont traitées avec des revêtements perméables à l'eau de pluie.
- § 4. Les espaces de devant de porte sont traités dans la continuité des façades principales et participent à la convivialité de l'espace public attenant.
- § 5. Une attention particulière est portée à l'étude et à l'aménagement de ces espaces qui doivent contribuer au développement du maillage vert communal.
- § 6. En vue de la conservation d'un patrimoine boisé, les propriétaires sont tenus de conserver dans leur intégralité les arbres existants situés dans la partie non bâtie.
- § 7. Toute entreprise plante au moins un arbre moyenne ou haute tige par parcelle.
- § 8. Les zones de recul au droit des limites parcellaires doivent être plantées si ces limites sont aussi celles de l'aire différenciée. Cette zone tampon présente un écran de végétation d'une épaisseur de 3 m minimum.
- § 9. Les plans de demande des divers permis doivent renseigner aussi de manière précise le traitement des espaces non bâtis, les essences des plantations à réaliser, le choix des divers matériaux de sol, les clôtures, les appareils d'éclairage, le mobilier extérieur, le mode de signalisation, les dispositifs de publicité et tout autre renseignement requis selon les dispositions du CWATUP.
- § 10. Ces plantations sont réalisées dans un délai maximum de 6 mois après la mise en service du bâtiment ou voirie objet du permis d'urbanisme.
- § 11. Il est recommandé d'utiliser des arbres et arbustes indigènes afin d'assurer la réussite des plantations et de conserver les caractéristiques génétiques locales (de développement de la nature).  
Les espèces non indigènes peuvent néanmoins être utilisées dans un aménagement aux fonctions esthétiques (zone d'accueil, patio).

### **VIII. AIRES DE STATIONNEMENT, DÉPÔTS ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

#### Article VIII.1 -

- § 1. Les dépôts et stockage sont proscrits à moins qu'ils ne constituent l'objet même de l'exploitation auquel cas, ils ne peuvent pas être visibles depuis le domaine public. Ils sont obligatoirement entourés de plantations, ou isolés par une dénivellation ou situés à l'intérieur des bâtiments.
- § 2. Tous les équipements techniques et constructions annexes tels que transformations d'énergie électrique, détenteur de gaz, chaufferie sont intégrés au maximum aux bâtiments principaux.
- § 3. Les réservoirs de liquides ou de gaz situés à l'extérieur des bâtiments sont soit enterrés, soit masqués par des aménagements paysagers.
- § 4. Les aires de stationnement sont situées en sous-sol, à l'arrière des bâtiments principaux ou masquées par des aménagements paysagers. Le parking devant la façade principale est interdit. Leur aménagement est soigné, arboré et convivial. La perception visuelle de la voiture doit être minimisée par le traitement végétal.
- § 5. Les plans d'implantation doivent faire apparaître clairement les moyens mis en œuvre pour arriver à ces fins.
- § 6. Les modifications du relief du sol peuvent, donc, être apportées pour autant qu'elles participent à l'intégration (voire dissimulation) des éléments précités.

### **IX. POUBELLES**

#### Article IX.1 -

- § 1. Un emplacement extérieur au bâtiment est prévu pour loger les conteneurs d'immondices de chaque entreprise ou société.
- § 2. Les conteneurs devront être conformes aux services de ramassage de la commune.
- § 3. Cet emplacement doit être directement accessible à un camion depuis la route.

### **X. PUBLICITÉ**

#### Article X.1 -

- § 1. Les emplacements destinés à recevoir les dispositifs de publicité sur les bâtiments doivent obligatoirement figurer sur les plans de demande de permis d'urbanisme. Les publicités proprement dites ne peuvent en aucun cas déborder des emplacements prévus aux permis.
- § 2. Lorsqu'il s'agit de la création d'un ensemble de plusieurs constructions commerciales, un seul totem est autorisé par parcelle. Il a une hauteur maximale de 6 m. Il doit être compris dans une surface au sol de 2 m<sup>2</sup> maximum.
- § 3. Les enseignes extérieures placées à plat contre la façade sont composées d'éléments découpés suivant le contour des lettres et motifs décoratifs sans interposition d'écran entre ces éléments et la façade. Celle-ci reste perceptible au travers de l'enseigne.
- § 4. Un seul panneau plein peut être toléré pour autant que celui-ci ne masque aucun élément digne d'intérêt.
- § 5. L'éclairage des enseignes n'est pas animé.

### **XI. EXTENSION, RÉNOVATION, TRANSFORMATION**

#### Article XI.1 -

- § 1. Les règles précitées sont d'application.
- § 2. Dans un souci de respect de l'environnement et d'intégration urbanistique, les modifications des bâtiments existants doivent tenir compte des principes de volumétrie étudiée, matériaux de parements de qualité, écrans de verdure, enfouissements des réservoirs de liquides et de gaz entre autres.
- § 3. Dans le cadre de transformations et rénovations, les dimensions de volumes existants qui ne correspondent pas à celles décrites par ce règlement au moment de son entrée en vigueur, peuvent être conservés.

## **13. Périmètres d'équipements publics en milieu vert**

### **LOCALISATION**

Ce périmètre rassemble les équipements d'intérêt général implantés dans un environnement fortement végétalisé. Il s'agit de l'aérodrome, du Parc de Baudour, des sources de Baudour et de la place de Tertre.

### **PRINCIPES D'INTERVENTION**

L'implantation des bâtiments est réalisée de manière à conserver le caractère vert dominant.

La construction de bâtiments à grand gabarit, inhérente à la fonction d'équipements, ne nuit en rien à la lecture de l'ensemble du site qui reste vert.

Les alignements d'arbres et haies sont maintenus voire mis en valeur.

Les prescriptions urbanistiques qui s'y appliquent correspondent à l'aire bâtie rurale à forte densité ou à l'aire bâtie hors contexte référentiel, selon la carte.

On se réfère à l'aire bâtie hors contexte référentiel pour la réglementation en vigueur sur ce périmètre.

## **14. Périmètres d'ouverture paysagère**

### **LOCALISATION**

On rencontre ces périmètres notamment le long des voiries présentant une certaine rubanisation.

En effet, le systématisme du bâti à rue et son étirement entre les pôles, induit une perte des repères et de la lisibilité des centres de village.

Certaines voiries présentent encore une interruption dans la continuité du bâti qui matérialise l'éloignement du pôle urbanisé.

C'est le cas pour les voiries suivantes :

- rue de Chièvres (Neufmaison) ;
- rue Albert Bériot et Emile Lenoir (Sirault) ;
- rue Octave Mathieu (Hautrage) ;
- avenue Noël Depret (Hautrage-Etat).

En terme de paysage, les exemples repris ci-dessus contribuent à la lisibilité du paysage bâti ou non bâti.

Ajoutons les rues Georges Chevalier et des Panneries qui, situées sur un promontoire, permettent la visibilité sur une part importante de l'entité vers la vallée de la Haine.

### **PRINCIPES D'INTERVENTION**

On oriente la construction à l'intérieur de ces périmètres vers une faible densité du bâti.

On fixe une largeur de parcelle minimale et on précise la configuration des constructions et des plantations pour préserver l'ouverture paysagère.

On tente donc de maintenir une certaine perméabilité par rapport à la zone verte située derrière l'habitat.

On se réfère à l'aire bâtie rurale pour la réglementation en vigueur sur ce périmètre.

## **15. Périmètres d'intérêt paysager**

### **LOCALISATION**

Ces périmètres d'intérêt paysagers sont ceux figurant au plan de secteur.

Ils couvrent le versant boisé de la vallée de la Haine, des Bois du Quéniau, du Prince et des Poteries au Bois de Baudour, en englobant également les abords bocagers du ruisseau des Fontaines et du lieudit Moulin à papier ainsi que quelques bosquets de Neufmaison.

Il existe également un périmètre qui couvre les Prés du Sart vers la commune de Boussu. Ces zones par leur flore et leur topographie présentent un certain intérêt et une diversité d'un point de vue paysager.

### **PRINCIPES D'INTERVENTION**

Ces périmètres peuvent être concernés par l'implantation de constructions à vocation agricole, pour ce faire, il est recommandé de veiller à un impact minimum de ces constructions dans le paysage.

Cela implique avant toute chose une prise en compte de la configuration existante en terme de relief et de plantations. La nouvelle construction doit avoir un impact minimum sur son environnement. Si cela s'avère nécessaire, des plantations supplémentaires peuvent être envisagées pour autant qu'elles ne modifient pas de manière déterminante la nature et l'aspect du paysage existant.

Il en va de même pour les constructions en périmètres d'intérêt paysager et inscrites en aire de bois et forêts.

Pour chacun de ces périmètres, les règles en vigueur sont celles de l'aire différenciée qui lui correspond sur la carte sans pour autant déroger aux principes d'intervention ci-avant.

## **16. Périmètres NATURA 2000**

### **LOCALISATION**

Ces périmètres NATURA 2000 ont été fixés par une décision du Gouvernement wallon (26 septembre 2002). Ils visent à *maintenir la biodiversité constitutive du patrimoine naturel d'intérêt communautaire tout en tenant compte des exigences scientifiques, économiques, sociales, culturelles et régionales.*

Les périmètres d'application sur le territoire de Saint-Ghislain couvrent :

- les principales zones boisées :
  - le bois du
  - le bois des Poteries ;
  - le bois du Quéniau ;
  - le bois de Baudour ;
- la vallée du ruisseau des Fontaines ;
- les zones naturelles ;
  - la réserve naturelle des Prés du Grand Rieu ;
  - la réserve naturelle des Marionville ;
  - la zone humide d'intérêt biologique des marais de Douvrain ;
- les Prés du Sart au sud de l'autoroute vers Boussu.

Ces périmètres constituent les principales zones noyaux du maillage du maillage écologique et recèlent par conséquent une valeur biologique prépondérante pour Saint-Ghislain.

### **PRINCIPES D'INTERVENTION**

L'objectif est de limiter la construction à l'intérieur de ces périmètres afin de protéger leur potentiel biologique tant faunique que floristique.

Toute construction ou intervention est autorisée dans les limites du prescrit de l'aire différenciée correspondante et à condition d'amener la preuve de l'application des principes de développement durable et ce, dans le respect du patrimoine que constitue ledit périmètre.

Pour chacun de ces périmètres, les règles en vigueur sont celles de l'aire différenciée qui lui correspond sur la carte sans pour autant déroger aux principes d'intervention ci-avant.

A noter que certains de ces périmètres bénéficient déjà d'un statut de protection comme c'est le cas pour les zones naturelles, qui apparaissent également comme zone non urbanisable au plan de secteur.



## Chapitre IV – Annexes





## Annexe 1

# Hiérarchie des voiries — Extrait du schéma des orientations concernant les piétons et les véhicules



## Annexe 2

### Liste des essences régionales autorisées



## Annexe 3

### Liste des arbres et haies remarquables

