

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

### Mesures transitoires

*Les bâtiments existants, non conformes aux présentes prescriptions pourront être maintenus. Dans ce cas, seuls des travaux d'entretien ou d'aménagement y sont tolérés, pour autant que ceux-ci n'en modifient pas la destination d'origine ou respectent les prescriptions qui suivent.*

### Disposition générale :

*Les dispositions relatives au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, telles que décrites aux articles 393 à 402 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, sont d'application et complétées par les prescriptions qui suivent.*

### **ARTICLE 1 : LIMITE DE LA REVISION**

*Le périmètre figurant au plan indique la zone pour laquelle le plan de destination et les prescriptions urbanistiques sont fixées par le présent document.*

### **ARTICLE 2 : LIMITE DES PARCELLES**

*Celles-ci correspondent aux limites indiquées sur les documents cadastraux à la période de la présente révision du PCA, et figurent à titre purement indicatif sur le présent document.*

### **ARTICLE 3 : LIMITE D'AFFECTATION DES ZONES**

*Celles-ci déterminent les périmètres dans lesquels l'affectation et les prescriptions des zones correspondantes décrites aux articles suivants sont d'application.*

### **ARTICLE 4 : FRONT DE BÂTISSE OBLIGATOIRE SUR L'ALIGNEMENT**

*La façade constituant le front de bâtisse doit être obligatoirement construite sur l'alignement, seuls sont tolérés, pour autant qu'ils renforcent la qualité architecturale d'un bâtiment, son intégration à la rue et correspondent à l'expression d'une fonction propre à celui-ci.*

- a) *les retraits inférieurs à 2 m de profondeur*
- b) *les encorbellement dont la saillie sur le front de bâtisse n'exçède pas 80 cm et établis à une hauteur minimum de 4,50 m du niveau du trottoir, avec un retrait minimum de 50 cm par rapport à la bordure du trottoir*
- c) *un passage libre au niveau du rez-de-chaussée traversant la zone de bâtisse vers les zones d'annexe et de cours et jardins.*

## **ARTICLE 5 : LIMITE EXTRÊME DE LA ZONE DE BÂTISSE**

*Celle-ci détermine la limite extrême, arrière ou latérale de la zone réservée aux bâtisses telle que décrite à l'article 8.*

## **ARTICLE 6 : LIMITE EXTRÊME DE LA ZONE D'ANNEXES ET DE CONSTRUCTIONS BASSES**

*Celle-ci détermine la limite extrême, arrière ou latérale de la zone réservée aux annexes et constructions basses telles que décrite à l'article 9.*

## **ARTICLE 7 : PASSAGE LIBRE DANS LA ZONE DE BÂTISSE AU NIVEAU DE LA VOIRIE**

*Passage libre (venelle) établi au niveau de la voirie, traversant au rez-de-chaussée une zone de bâtisse, ce passage doit respecter les dispositions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées.*

## **ARTICLE 8 : ZONE DE BÂTISSE – PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES**

### *a. Destination*

*Zone réservée à l'habitat, aux commerces, bureaux, équipements d'utilité publique et services, parking accessoire à la zone.*

*Les établissements soumis au RGPT et liés à des activités susceptibles d'occasionner des nuisances au voisinage sont interdits.*

*Les pompes distributrices de carburant sont interdites à l'exception de la parcelle située à l'angle du Quai Culot et de la place Patenier, à condition de respecter la législation en vigueur notamment pour l'enfouissement des citernes.*

*En cas de construction ou de reconstruction d'un immeuble, il y a lieu de prévoir un emplacement de parking par logement, excepté le long de la fontaine au pied de la rue Saint-Jacques.*

### *b. Implantation*

*L'implantation des constructions et l'aménagement des abords respecteront le relief du sol, en évitant toute modification extérieure.*

*La dénivellation entre le niveau du trottoir et le rez-de-chaussée n'excédera pas 30 cm au droit du seuil d'entrée.*

*Le volume principal sera implanté sur le front de bâtisse, y sont tolérés conformément à l'article 4 :*

- a) les retraits inférieurs à 2 m de profondeur*
- b) les encorbellements dont la saillie sur le front de bâtisse n'excède pas 80 cm et établis à une hauteur libre minimum de 4,00 m du niveau du trottoir, avec un retrait minimum de 50 cm par rapport à la bordure du trottoir; toutefois, en cas d'ensemble bâti continu bordant une voirie en pente, la partie de l'immeuble située en haut de la pente pourra avoir une hauteur libre du rez-de-chaussée inférieure à 3,50 m sans toutefois descendre sous 3,00 m.*
- c) un passage libre au niveau du rez-de-chaussée, traversant la zone de bâtisse vers les zones d'annexe et de cours et jardins.*

## REVISION PARTIELLE DU P.C.A N° 5D DITE « LES OBLATS » modifiant le P.C.A. N°5C

### c. *Gabarits*

- *Le nombre maximum d'étages sur rez-de-chaussée sera de 4 (soit R + 4), dont 3 (soit R + 3) se situeront sous le niveau de la corniche des toitures à versants ;*
- *Les hauteurs moyennes maximum seront les suivantes :*
  - *Hauteur sous corniche :*
    - *13,80 m au-dessus du niveau moyen du trottoir de la rue Couzot*
    - *15,80 m au-dessus du niveau moyen du chemin de halage*
  - *Hauteur au faîte*
    - *19,80 m au-dessus du niveau moyen du trottoir de la rue Couzot*
    - *21,80 m au-dessus du niveau moyen du chemin de halage.*

*Les gabarits sont définis au plan de destination donnant d'une part, la profondeur maximale de la zone de bâtisse et d'autre part, la hauteur sous corniche, mesurée à partir du niveau du rez-de-chaussée.*

*Toutefois, les nouveaux immeubles ne pourront avoir une hauteur excédant 1 m, sous corniche, en plus ou moins celle des immeubles de valeur contigus existants.*

*La hauteur maximum de la toiture, considérée entre le bas de la corniche et le faîtage, ne peut être supérieure à 7m.*

*La hauteur libre du rez-de-chaussée sera au minimum de 3,50 m, la hauteur libre des niveaux supérieurs sera au minimum de 2,40 m. Toutefois, en cas d'ensemble bâti continu bordant une voirie en pente, la partie de l'immeuble située en haut de la pente pourra avoir une hauteur libre du rez-de-chaussée inférieure à 3,50 m sans toutefois descendre sous 2,60m.*

### d. *Façades*

*Les façades présenteront dans leur ensemble un rythme vertical marqué, apparenté à celui du bâti traditionnel urbain local et impliquant la superposition exacte des baies et trumeaux.*

*Les éléments structurels de la façade, tels linteaux, seuils, meneaux, encadrements, trumeaux, bandeaux, colonnes, harpes,... feront l'objet d'un traitement soigné et pourront être réalisés soit en matériaux traditionnels, soit en matériaux contemporains à condition que ceux-ci contribuent à créer une architecture innovante et intégrée au contexte traditionnel et urbain, respectant la verticalité.*

*Les façades latérales et arrières présenteront par leur composition et les matériaux utilisés, une cohérence avec la façade principale.*

*Au rez-de-chaussée, en cas de transformation, ou de nouvelle construction, la façade devra comprendre une porte d'entrée distincte réservée à l'accès aux étages si la destination du rez n'est pas l'habitat.*

### Matériaux autorisés pour les parements de façades :

#### a) façades visibles de la voirie :

- *les matériaux s'apparentant par leur aspect et leur texture aux matériaux traditionnels locaux, tels :*
  - *la brique traditionnelle rouge ou rouge-brun non nuancée, avec possibilité de souligner les éléments structurels de la façade par des éléments d'une teinte différente ;*

## REVISION PARTIELLE DU P.C.A N° 5D DITE « LES OBLATS » modifiant le P.C.A. N°5C

- la pierre calcaire ;
- l'enduit ou le badigeon de teinte claire ; blanc cassé ou gris clair.
- ainsi que les matériaux contemporains suivants pour autant qu'ils s'harmonisent parfaitement au contexte urbain et renforcent la qualité d'une expression architecturale contemporaine et intégrée :
  - le béton d'aspect pierre calcaire, de décoffrage ou préfabriqué en petits ou grands éléments ;
  - l'acier inoxydable naturel, brossé, l'acier peint d'une teinte gris pierre ;
  - le verre clair, à l'exclusion des verres miroirs ou teintés.

*Les revêtements en bois et en crépi sont interdits.*

### **6) façades non visibles de la voirie :**

- tous les matériaux décrits ci-avant ;
- la bardage d'ardoise ou de bois clair, concourant à la qualité architecturale et à l'intégration à l'environnement bâti ;
- les enduits et badigeons de teinte claire, s'harmonisant à l'environnement bâti.

*Les crépis sont interdits.*

### **Matériaux autorisés pour les menuiseries :**

- le bois naturel verni ;
- le bois peint, blanc, gris clair, ou d'une teinte foncée
- le métal traité de teinte blanc, gris clair ou d'une teinte foncée.

*Les menuiseries seront réalisées dans un matériau unique et une teinte identique sur l'ensemble de la façade.*

### **e. Toitures :**

*Le faitage doit être parallèle à la façade principale, toutefois si un faitage secondaire perpendiculaire à celle-ci concourt à renforcer la qualité architecturale et la bonne intégration de l'immeuble au contexte, celui-ci peut être autorisé.*

*Les lucarnes sont autorisées pour autant qu'elles restent discrètes dans l'aspect général de la toiture, ou contribuent ponctuellement à marquer la verticalité de la composition de la façade.*

*Les lucarnes ne peuvent avoir une largeur supérieure à 1,20 m hors tout.*

*Les baies situées dans un plan vertical au-dessus du niveau de la corniche ne pourront dépasser une surface de 2 m<sup>2</sup>, elles devront être traitées en lucarne.*

*Les verrières et fenêtres de toiture parfaitement intégrées dans le plan du revêtement de toiture sont autorisées, leurs menuiseries et zingeries seront parfaitement intégrées et de teinte semblable à celle de l'ardoise.*

*Les pentes doivent être égales et continues entre le faitage et la corniche. Pente comprise entre 30° et 50°.*

*Les baies verticales constituant une entaille ou une excavation du volume de la toiture sont interdites.*

*Les toitures d'un même ensemble bâti doivent présenter des pentes de même inclinaison.*

*Dans la mesure du possible, en cas de transformation ou reconstruction d'un immeuble contigu à un immeuble traditionnel existant, les pentes de toiture du nouvel immeuble lui seront parallèles.*

*Les débordements de toiture ainsi que les rives accentuées sont interdits.*

## **REVISION PARTIELLE DU P.C.A N° 5D DITE « LES OBLATS » modifiant le P.C.A. N°5C**

*En cas de transformation ou de rénovation des immeubles de coin existants, présentant un clocheton, un bulbe ou un fronton marquant l'angle en toiture, cette caractéristique architecturale sera préservée.*

*En cas de reconstruction à l'emplacement d'un tel immeuble, il y a obligation de marquer l'angle dans la toiture par un élément contemporain rappelant l'élément disparu.*

### **Matériaux autorisés pour les toitures :**

- l'ardoise naturelle,
- l'ardoise artificielle de teinte et aspect similaire à l'ardoise naturelle,
- le zinc prépatiné,
- le verre pour verrières de toiture.

### ***f. Mesures de protection :***

*Les immeubles repérés au plan de destination par :*

*C. sont classés et soumis à la procédure prévue en la matière par la Région Wallonne.*

*V. sont des immeubles présentant une valeur architecturale propre, leur conservation et la mise en valeur de leurs façades et toiture respectera leur typologie existante.*

*Ces immeubles seront des références architecturales pour le quartier.*

### ***g. Mesures relatives aux risques d'inondation :***

*Les équipements d'eau, électricité, gaz, chauffage, compteurs seront placés à un niveau tel qu'ils soient hors risque d'inondation et à une hauteur minimum de 1,50 m du niveau du rez pour les immeubles situés en bord de Meuse, et hors cave pour tous les autres.*

*Les citernes et cuves feront l'objet de dispositifs de sécurité et de lestage afin d'éliminer tout risque de pollution ou de dégâts provoqués par les crues.*

### ***h. Enseignes, publicité, éléments rapportés en façades***

*La composition architecturale des façades veillera à intégrer les enseignes et stores de manière à ne pas interrompre leur verticalité.*

*Les enseignes et dispositifs de publicité seront conformes aux articles 322/26 à 322/37 du CWATUP, en outre ils répondront aux dispositions suivantes :*

#### **Sont interdits :**

- les bandeaux horizontaux appliqués en continu entre les baies du rez-de-chaussée et celles du 1<sup>er</sup> étage ;
- l'occultation des baies par des panneaux publicitaires ;
- les enseignes situées partiellement ou complètement devant une baie ;
- les dispositifs publicitaires établis au-dessus du niveau du 1<sup>er</sup> étage, et en toiture ;
- les enseignes lumineuses d'une surface supérieure à 1/10<sup>e</sup> de celle du plan de façade sur laquelle elle est fixée.

#### **Sont recommandés :**

- l'utilisation d'éléments et de lettrages détachés placés directement sur la façade ;
- l'éclairage rasant de la façade et des éléments publicitaires décrits ci-avant sont préférables aux enseignes lumineuses.

## **ARTICLE 8 A : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A LA ZONE DE BATISSE EN CENTRE URBAIN.**

*Les prescriptions générales de la zone de bâtisse sont d'application.*

## **ARTICLE 8 B : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A LA ZONE DE BATISSE EN BORD DE MEUSE**

*Les prescriptions générales de la zone de bâtisse sont d'application et sont complétées par les dispositions suivantes :*

*Les constructions, reconstructions, transformations ou rénovations d'immeubles respecteront les encorbellements surplombant les rez-de-chaussée des façades côté Meuse. Les encorbellements s'aligneront, en hauteur sur ceux des immeubles traditionnels les plus proches, leur débordement maximum sur l'alignement ne pourra dépasser la distance minimum de 50 cm à laisser libre entre la bordure du trottoir et la partie la plus en saillie de la façade.*

## **ARTICLE 9 : ZONE D'ANNEXE ET DE CONSTRUCTION BASSE**

### *a. destination*

*identique à la zone de bâtisse pour autant qu'elle soit compatible avec sa destination, le bon aménagement des lieux et le voisinage.*

### *b. implantation*

*L'implantation sera obligatoirement entre la limite extrême de bâtisse et la limite extrême des annexes et constructions basses.*

*L'implantation des bâtiments et l'aménagement des abords respecteront parfaitement le relief du sol.*

### *c. gabarit*

*La typologie des volumes secondaires, leur aspect et les matériaux utilisés seront semblables à ceux des volumes principaux;*

*Hauteur maximum de 4,50 m en cas de toiture plate ou terrasse*

*Hauteur maximum de 3,00 m sous corniche en cas de toiture avec pente (s).*

### *d. façades*

## **REVISION PARTIELLE DU P.C.A N° 5D DITE « LES OBLATS » modifiant le P.C.A. N°5C**

*elles seront intégrées par leur composition et l'emploi de matériaux identiques au bâtiment principal édifié dans la zone de bâtisse.*

### ***e. toitures***

*en cas de toiture en pentes : prescriptions identiques à l'article 8 g*

*en cas de toiture plate ou terrasse : revêtement d'étanchéité lesté, dalles naturelles ou préfabriquées, toiture jardin.*

### ***f. mesures de protection***

*les immeubles repérés au plan de destination par :*

*C. sont classés et soumis à la procédure prévue en la matière par la Région Wallonne.*

*V. sont des immeubles présentant une valeur architecturale propre, leur conservation et la mise en valeur de leurs façade et toiture respectera leur typologie existante.*

### ***g. mesures relatives aux risques d'inondation***

*les équipements d'eau, électricité, gaz, chauffage, compteurs seront placés à un niveau tel qu'ils soient hors risque d'inondation et à une hauteur minimum de 1,50 m du niveau du rez pour les immeubles situés en bord de Meuse, et hors cave pour tous les autres.*

*Les citernes et cuves feront l'objet de dispositifs de sécurité et de lestage afin d'éliminer tout risque de pollution ou de dégât provoqués par les crues.*

## **ARTICLE 10 : ZONE DE COURS ET JARDINS**

*Zone non constructible destinée aux activités extérieures liées à l'habitat.*

*La zone sera traitée principalement en espace vert, représentant un minimum de 50 % de sa surface.*

*Le parking de véhicules y est autorisé pour autant que :*

- il n'existe pas d'autre possibilité sur la parcelle*
- il existe un accès propre*
- l'aménagement du parking soit arboré de manière à couvrir les véhicules d'un écran végétal les dissimulant à la vue depuis les étages des façades arrières de la zone de bâtisse.*

*Le parking en sous-sol y est autorisé.*

## **ARTICLE 11 : CLÔTURES**

*Les clôtures latérales auront une hauteur maximum de 1,80 m, elles seront réalisées :*

- soit en briques dont question à l'article 8, la pose d'un badigeon de teinte claire est autorisé*
- soit en haie d'essences locales, doublée d'un treillis.*

## **ARTICLE 12 : ZONE BOISEE**

*Zone non aedificandi*

## **REVISION PARTIELLE DU P.C.A N° 5D DITE « LES OBLATS » modifiant le P.C.A. N°5C**

*Destination : sylvicole, récréative ou environnementale*

### **ARTICLE 13 : ZONE RESERVEE AUX BÂTIMENTS PUBLICS OU A USAGE COMMUNAUTAIRE**

*Destination : tous les équipements publics et infrastructures à usage communautaire.*

*Implantation, gabarits, façades, toitures et mesures de protections semblables aux dispositions de l'article 8 relatives à la zone de bâtisse.*

### **ARTICLE 14 : ZONE DE VOIRIE**

*Le mobilier urbain et l'éclairage public formeront une cohérence esthétique et seront parfaitement intégrés à l'espace public et au caractère urbain de l'environnement bâti.*

*Les câbles d'alimentation seront cachés, soit enofuis, soit rampants sous corniches ou bandeaux.*

### **ARTICLE 14a : ZONE DE VOIRIE ORDINAIRE**

*Espace principalement réservé à la circulation automobile locale et de transit.*

*Matériaux : pavés naturels ou artificiels de même teinte, revêtement hydrocarboné, béton.*

*Conception : les carrefours et traversées piétonnes feront l'objet d'un traitement différencié et adéquat de manière à assurer la sécurité de tous les usagers et la fluidité du trafic.*

### **ARTICLE 14b : ZONE DE VOIRIE SEMI-PIETONNE**

*Espace principalement réservé à la circulation lente et piétonne.*

*Matériaux : pavés naturels ou artificiels de même teinte.*

*Conception : la sécurité des piétons et la convivialité seront privilégiées par tous les aménagements.*

### **ARTICLE 15 : COURS D'EAU**

*Zone réservée au cours d'eau et aux ouvrages d'art nécessaires à son écoulement et à son usage normal.*

*Sont autorisés les pontons flottants d'implantation saisonnière moyennant le respect des conditions des voies navigables.*

*Destination : tourisme fluvial, terrasse, espace public.*

### **ARTICLE 16 : VEGETATION ET ESPACES VERTS PUBLICS**

*Zone d'espace public plantée ou arborée. Le parking peut y être autorisé à condition qu'il soit planté d'au moins au arbre pour 4 emplacements.*



**REVISION PARTIELLE DU P.C.A N° 5D DITE « LES OBLATS » modifiant le P.C.A.  
N°5C**

*Dressé par C. Modave, architecte-urbaniste, le 11 février 1999  
L'auteur de projet, C. Modave.*