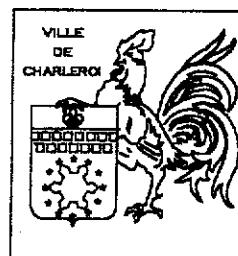


VILLE DE CHARLEROI



PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT MODIFIANT PARTIELLEMENT LE PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT DE LA PLACE CHARLES II

Prescriptions urbanistiques à annexer
à l'arrêté du 08 JUIL. 1988

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,
de l'Equipment et des Transports

Michel LEBRUN

Bruno CLERBAUX

Licencié en Urbanisme et Aménagement du Territoire
Architecte

Avenue Franklin Roosevelt 49
1050 BRUXELLES

PROVINCE DE HAINAUT

VILLE DE CHARLEROI

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT PARTIELLEMENT MODIFICATIF DU PLAN
PARTICULIER D'AMENAGEMENT DE LA PLACE CHARLES II

Auteur de projet :

Bruno Clerbaux

Licencié en urbanisme et aménagement du territoire
Architecte

**Avenue Franklin Roosevelt, 49
1050 Bruxelles**

Collaborateurs :

J.P. Adnet, J.M. Romain, H. Clausse, Y. Savigny

CONTENU DU DOSSIER

ANALYSE DE LA SITUATION DE FAIT ET DE DROIT

1. SITUATION DE FAIT	3
2. SITUATION DE DROIT	4

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT

1. OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANLOGIQUES	5
2. DESTINATION	6
3. PRESCRIPTIONS	7
4. EXPROPRIATIONS	8

PLANS

1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT
2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT
3. OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANLOGIQUES
4. DESTINATION
5. EXPROPRIATIONS

ANALYSE DE LA SITUATION DE FAIT ET DE DROIT

ANALYSE DE LA SITUATION DE FAIT ET DE DROIT

Le quartier faisant l'objet du présent Plan Communal d'Aménagement, modifiant partiellement le Plan Particulier d'Aménagement de la place Charles II, s'inscrit presque entièrement dans le périmètre de Rénovation Urbaine étudié par la Ville de Charleroi.

Afin d'aérer et de revitaliser le quartier de la rue de France, la Ville a pris la décision de créer une place, de relier les rues Nalinne et du Mouton Blanc avec la rue de la Montagne, de rénover et reconstruire deux îlots rue des Gardes et rue du Mouton Blanc. Ce projet nécessite la modification du P.P.A. de la place Charles II, actuellement en vigueur. Elle a souhaité entreprendre et introduire en même temps le dossier de rénovation urbaine incluant le projet, et le P.C.A. modificatif, afin d'étudier les options urbanistiques et planologiques de manière intégrée.

Le dossier de projet de quartier « Espace Bertrand », rapport et plans, contient l'historique du dossier, la situation de fait et de droit, ainsi que les options retenues pour l'élaboration du schéma directeur du quartier. La présente analyse complète et précise les données présentes dans ce dossier.

1. SITUATION DE FAIT

Plan n°1 : Situation existante de fait

Situation géographique du quartier

Le quartier faisant l'objet du P.C.A. modificatif jouxte la place Charles II ; il est délimité par les rue de France, du Beffroi, Turenne, de la Montagne, et le boulevard de l'Yser. Il se situe au cœur même de l'agglomération de Charleroi. La partie sud du quartier s'étend hors du périmètre de rénovation urbaine : partie basse de la rue de la Montagne et front du boulevard de l'Yser.

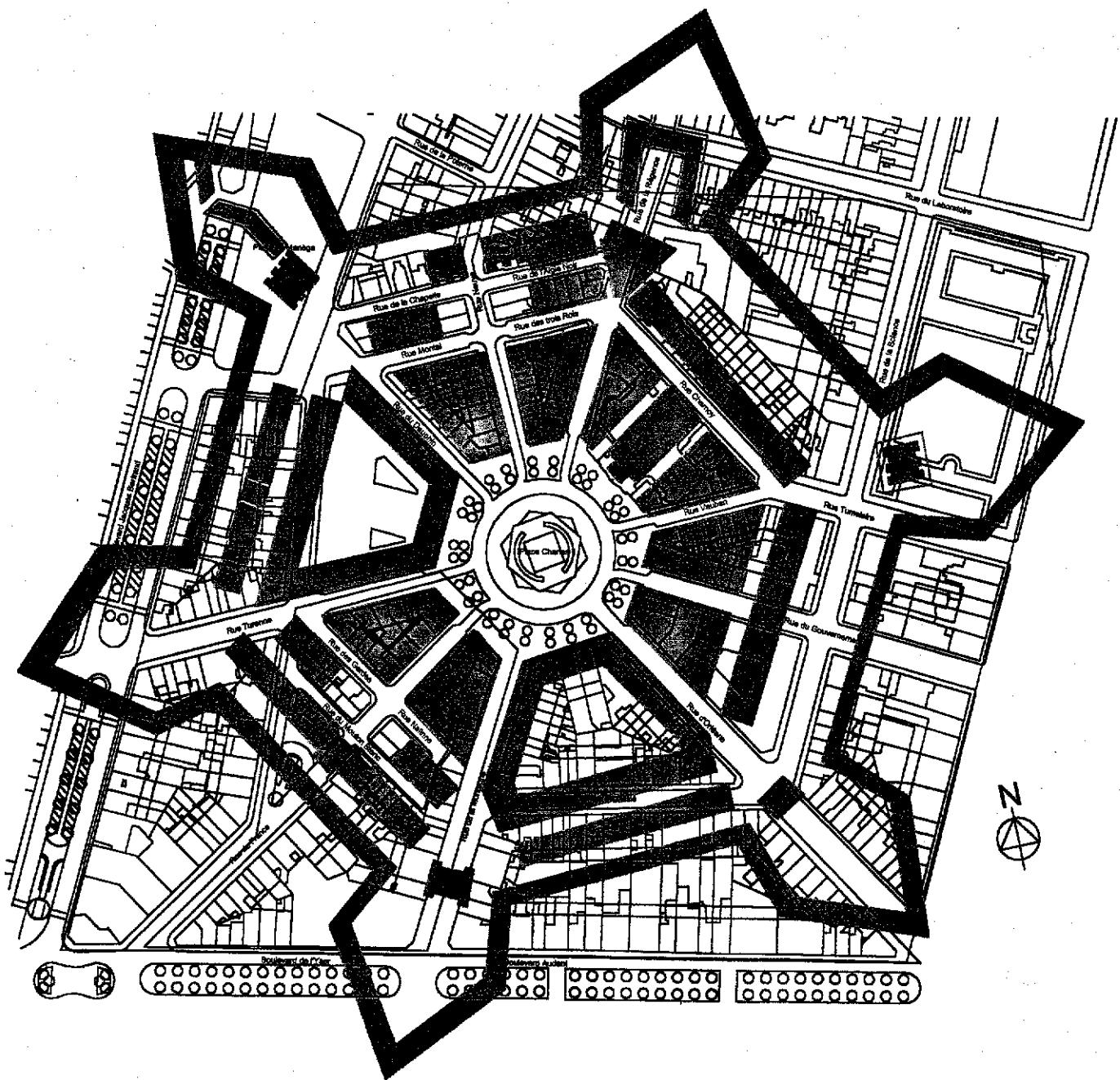
Le terrain est en pente continue depuis la place Charles II jusqu'au boulevard de l'Yser ; la rue de la Montagne présente une inclinaison plus forte que la rue de France ce qui entraîne une dénivellation d'environ un étage entre la rue du Mouton Blanc et le carrefour rue de la Montagne/rue Basslé.

Evolution historique

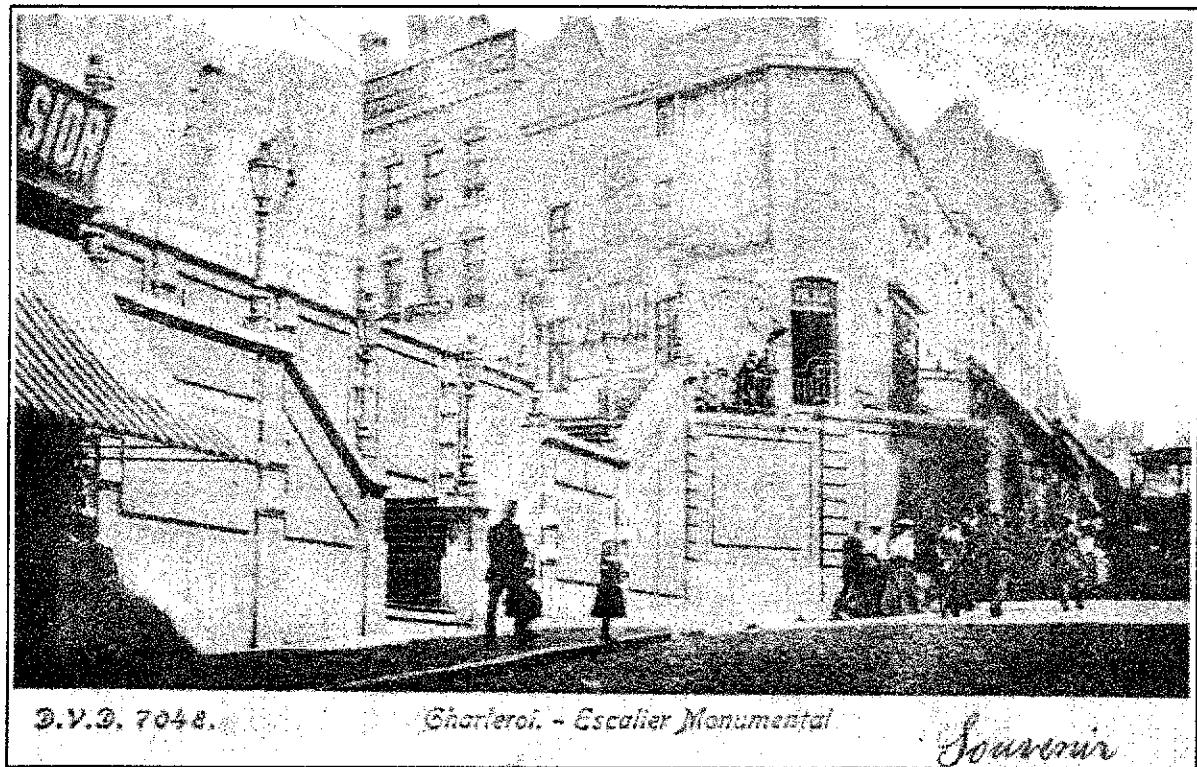
Le quartier comprend dans sa partie nord des îlots anciens dont le tracé remonte à la fondation de la ville au XVIIe siècle. La partie sud est le résultat de l'urbanisation du XIXe siècle. La porte de France, dans la forteresse de Vauban se situait rue de France à hauteur du « Parcoville » actuel.

Les rues anciennes pouvant encore comporter des bâtiments du XVIIIe siècle, sont les rues Turenne, des Gardes, Nalinne, du Mouton Blanc et la partie haute de la rue de France. Les rues plus récentes, comportant des bâtiments du XIXe ou du XXe siècle, sont le boulevard de l'Yser, la rue de la Montagne et le bas de la rue de France.

La démolition des remparts au XIXe siècle a été l'occasion de créer la liaison ville haute ville basse par la rue de la Montagne. Axe commerçant important dès cette époque, la rue de la Montagne était reliée aux rues Nalinne et du Mouton Blanc par un escalier monumental. Cet escalier fut démolie et remplacé au XXe siècle par des immeubles à appartements avec rez commercial. La fermeture du front bâti de la rue de la Montagne a entraîné l'enclavement des rues Nalinne et du Mouton Blanc, et par là même la stagnation du quartier.



Tracé de la forteresse XVIIe. sur le bâti actuel.



L'escalier monumental.

Affectations

Les affectations logement et commerce sont prédominantes dans le quartier. Les habitations traditionnelles, souvent divisées en logements multiples, se concentrent dans les îlots bordant la rue de France. Les logements au dessus de commerces (en immeubles traditionnels ou en immeubles d'appartements) se situent principalement rue de la Montagne.

Les commerces se regroupent rue de la Montagne et boulevard de l'Yser.

L'horeca se concentre à front de la place Charles II et dans le tronçon haut de la rue de France. Les immeubles inoccupés ou partiellement inoccupés se localisent surtout rue des Gardes.

Etat qualitatif des bâtiments et des espaces

Les îlots anciens côté place Charles II offre un mélange assez homogène (excepté quelques gabarits) d'immeubles du XVIII^e siècle et du XIX^e siècle, exception faite de quelques immeubles à appartements récents. La place de France ainsi que la partie basse de la rue de France présente en général un bâti cohérent, fin XIX^e-début XX^e siècle.

Le boulevard de l'Yser et la rue de la Montagne se caractérisent par des immeubles éclectiques du XIX^e mélangés à des immeubles contemporains souvent de volume important.

La rue de la Montagne présente de l'intérêt en tant qu'axe piétonnier commerçant important. La rue de France se divise en deux types d'espace : la partie haute plus étroite rappelant par son caractère la ville originelle et la partie basse, plus large, urbanisée ultérieurement et qui englobe la place de France. La partie ancienne de la rue de France s'intègre à l'hexagone de la forteresse. On peut retrouver le pendant des rues des Gardes et du Mouton Blanc de l'autre côté de la place Charles II dans le tracé des rues de l'Aigle Noir et des Trois Rois.

Niveau socio-économique

Le quartier se divise en trois secteurs de développement :

- Le quartier commerçant, rue de la Montagne et boulevard de l'Yser : commerces établis de longue date, rue de la Montagne ; mixité de commerces, de services et d'horeca, boulevard de l'Yser. Ce commerce subit la concurrence des commerces qui se sont développés récemment dans le centre commercial Ville2 au nord du centre-ville.
- La place de France et le bas de la rue de France : habitations mélangées à quelques commerces, restant à l'écart des grands flux piétonniers et automobiles.
- Le haut de la rue de France, mélange d'habitat ancien et d'horeca de niveau assez modeste lié à la proximité de la place Charles II.

On compte, surtout dans la partie haute de la rue de France, un assez grand nombre de logements vétustes et même de logements insalubres améliorables. Cette dégradation généralisée est liée à l'enclavement déjà ancien d'une partie du quartier.

La vétusté du bâti entraîne, à cet endroit, l'existence et l'immigration d'une population modeste et parfois marginalisée.

2. SITUATION DE DROIT

Plan n°2 : Situation existante de droit

Plan de secteur

Le quartier concerné par la modification du Plan Particulier d'Aménagement est situé dans le Plan de Secteur de Charleroi, et entièrement compris en zone d'habitat.

Schéma de structure communal

Le schéma de structure communal de Charleroi est en cours d'élaboration (phase finale). Les options qui ont été retenues par celui-ci pour l'aménagement du centre ville vont dans le sens des priorités qui ont été soulignées par le schéma directeur de rénovation urbaine.
Le Règlement Communal d'Urbanisme n'a pas été élaboré.

Plan Particulier d'Aménagement

Le Plan Particulier d'Aménagement de la place Charles II, que le présent Plan Communal d'Aménagement modifie, a été fixé par l'Arrêté Royal du 04-10-1950 et modifié par l'Arrêté Royal du 08-03-1955.

Les prescriptions urbanistiques du P.P.A. de la place Charles II sont les suivantes :

PROVINCE DE HAINAUT – VILLE DE CHARLEROI

Urbanisation de la place Charles II. et de ses alentours

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le quartier faisant l'objet du présent plan particulier est divisé en 6 zones d'affectation.

- 1 .- Zone de construction à destination publique
- 2 .- Zone de construction d'habitations fermées
- 3 .- Zone de construction en annexe
- 4 .- Zone de construction à usage professionnel
- 5 .- Zone de cours et jardins.
- 6 .- Zone réservée à la voirie.

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

ARTICLE 1. – Il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située.

ARTICLE 2. – Tout travail de construction, terrassement, transformation, reconstruction, démolition est subordonné à l'obtention de l'autorisation de M. le Ministre des Travaux Publics, suivant les dispositions de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946, relatif à l'urbanisation des communes.

ARTICLE 3. – Tout travail confortatif à un immeuble dont l'affectation ne correspond pas à celle qui est prévue par la zone du plan où il est édifié est interdit.

ARTICLE 4. – Les zones d'affectation sont indiquées au plan. Tout ce quartier forme essentiellement une zone résidentielle.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Gabarit en plan des constructions. Le plan indique l'alignement ainsi que la profondeur des bâtiments principaux, des annexes et des bâtiments à usage professionnel. On ne pourra dépasser la profondeur de la bâtie indiquée au plan.

2. Gabarit en hauteur des constructions.

- a) les hauteurs des bâtiments autour de la place Charles II sont indiquées au plan.
- b) Pour les autres rues le nombre d'étages est indiqué au plan et la hauteur suivant chaque cas se répartit comme suit : 2 étages = 11,30m
 - 3 étages = 14,30m
 - 4 étages = 17,30m
 - 5 étages = 20,30m
 - 6 étages = 23,30m
- c) les annexes ne dépasseront pas la hauteur d'un étage inclus.
- d) les bâtiments à usage professionnel ne peuvent se construire que sur la hauteur d'un rez de chaussée, soit 3,50m.

3. MATERIAUX

- a) Pour les blocs B-C-D-E-F-G (jusqu'au bâtiment des téléphones) et H (jusqu'à 25m environ de la place).

Les prescriptions qui suivent intéressent toutes les constructions de la Place Charles II et les rues limitées au plan particulier. Il doit être fait emploi au maximum des matériaux naturels ; pierre ou briques et pierre. Les soubassements seront en pierre bleue naturelle. Pour les autres parties de la façade, la pierre blanche naturelle ou reconstituée est admise. Un cube minimum de pierre est prescrit pour les façades. Il est de 20 dm³ par m² de façade à front de la Place Charles II seront

du type « Belvédère » ou similaire d'une teinte semblable autant que possible à celles employées dans les façades latérales de

l'Hôtel de Ville. Pour les autres rues, les briques à coloris violents seront proscrites. Un échantillon sera soumis au service compétent.

Les corniches en bois ou en pierres auront une saillie égale au 1/30° environ de la hauteur des façades et auront un profil de caractère classique. Pour les fenêtres des bâtiments à front de Place, la hauteur sera toujours supérieure d'au moins 1/3 de la largeur. Le caractère classique de la Place doit être conservé. Les détails peuvent être modernisés. Les rez de chaussées des bâtiments à front de la Place destinés à recevoir des magasins et des cafés doivent être traités en pierre bleue et seront en harmonie avec l'ensemble que l'on tend à créer.

- b) Pour les autres blocs, il sera fait usage au maximum des matériaux naturels : briques, pierre bleue, blanche ou blanche reconstituée, marbre, granit, etc... Les grès esthétiques sont permis. Une plinthe en pierre bleue est obligatoire. Les briques de couleurs vives sont à rejeter. Les surfaces cimentées sont interdites. Un échantillon des matériaux sera présenté au service compétent.

4. TOITURES

- a) Pour les blocs B-C-D-E-F-G (jusqu'au bâtiment des téléphones) et H (jusqu'à 25 m environ de la Place)

Les toitures des bâtiments autour de la Place Charles II seront obligatoirement en ardoises, la pente des toitures étant approximativement de 55°. Dans le bloc compris entre la rue Charnoy, la rue Vauban et la rue de la Régence, la ligne de faîte des toitures est indiquée au plan. Les lucarnes saillantes sont proscrites. La toiture des bâtiments des rues :

Du Dauphin (bloc B)

Neuve (blocs B & C)

De la Régence (blocs C & D)

Charnoy (sur les deux alignements)

Vauban (blocs E & F)

Du Gouvernement (blocs F & G) jusqu'au bâtiment des R.T.T.

Rue d'Orléans (blocs G & H) jusqu'à 25 m environ de la Place

De France (blocs I & J)

Turenne (bloc J)

seront également en ardoises : la pente des toitures étant de 45 à 55°.

- b) pour les autres blocs, la couverture en terrasse est permise. Les matériaux suivants sont interdits pour les versants des toitures : matériaux artificiels sous toutes leurs formes, roofing, carton bitumé, etc... De préférence, il sera fait usage de tuiles rouges ou noires ou d'ardoises naturelles. La pente des toitures peut varier de 35 à 55°.

5. LOGGIAS ET BALCONS.

Le règlement communal sera d'application.

6. ZONE DE CONSTRUCTION A DESTINATION PUBLIQUE

Cette zone est réservée exclusivement à la construction de bâtiments publics ou d'utilité publique.

7. ZONE RESERVEE AUX BATIMENTS PRINCIPAUX.

Cette zone sera affectée à l'habitation, bureaux, commerces, cinéma, théâtres, bâtiments à usage collectif et culturel. Les garages privés et collectifs sont autorisés.

8. ZONE DE CONSTRUCTION EN ANNEXES

La situation des annexes ne peut en aucun cas obstruer l'éclairage et la ventilation naturelle directe des bâtiments principaux.

9. ZONE RESERVEE AUX BATIMENTS A USAGE PROFESSIONNEL.

Cette zone sera affectée à la construction d'ateliers, dépôts annexes de magasins, toutes constructions de cette catégorie n'ayant pas de caractère insalubre et bruyant.

10. ZONE RESERVEE AUX COURS ET JARDINS.

Dans cette zone il est absolument interdit d'y édifier des bâtiments.

L'Architecte-Urbaniste, F.J. ANDRE.

Le territoire à modifier comporte 4 types de zones d'affectation :

- Les zones de construction d'habitations fermée
- Les zones de construction en annexe
- Les zones de construction à usage professionnel
- Les zones réservées à la voirie

Rénovation urbaine

Comme indiqué plus haut, la Ville de Charleroi a élaboré un Projet de Quartier « Espace Bertrand », concernant les abords de la place Charles II.

Le projet de création d'une place, de construction de l'escalier et de rénovation de deux îlots, rejoint les priorités dégagées par l'enquête de Rénovation Urbaine. (Ces priorités seront évoquées ci-après dans le chapitre « Options urbanistiques et planologiques ».)

Bâtiment classé

Le territoire concerné compte un bâtiment classé, rue Turenne n° 2-4, devenu propriété de la ville. Cette maison a été classée le 04-08-1989 pour ce qui concerne la façade et la toiture. Ce bâtiment est en cours d'aménagement en vue d'y installer la « Vitrine de la Wallonie ».

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT

1. OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES

Plan n°3 : Options urbanistiques et planologiques

Objectifs généraux

Les options urbanistiques et planologiques répondent à différents objectifs :

- Les objectifs de la Ville, suite aux études préalables (Concours du Département de l'Aménagement urbain en 1997)

Promouvoir le logement au centre ville

Aérer l'ilot rue Nalinne

Créer un espace à destination des habitants du quartier

Créer un pôle attractif spécifique dans le prolongement de l'espace Charles II

Rekräer la liaison entre la rue de la Montagne et le quartier de la rue de France

- Les priorités dégagées de l'enquête de Rénovation Urbaine, en ce qui concerne le périmètre du P.C.A.

Notamment,

Valoriser les perspectives vers les bâtiments symboliques

Mettre en valeur le cœur historique (inscription du tracé de l'hexagone dans les espaces publics)

Requalifier le patrimoine architectural

Défendre et requalifier le commerce du centre ville

Revitaliser le secteur sud ouest (concentration d'immeubles inoccupés)

Désenclaver le quartier de la rue de France

Requalifier le logement en centre ville

Attirer une population résidente nouvelle (population plus diversifiée socialement et en tranches d'âge)

Maintenir dans le quartier des commerces de proximité

Options planologiques

- Création d'une liaison entre la rue de la Montagne et les rues Nalinne et du Mouton Blanc, par la construction d'un escalier à la place d'un immeuble de commerce et de logement situé à front de rue de la Montagne.
- Création d'un espace public à la place de l'ilot existant entre la rue Nalinne et la rue du Mouton Blanc. Cette place sera à destination des habitants du quartier et permettra le développement du commerce et de l'horeca. Elle permettra un développement à l'intérieur du quartier, du marché dominical.
- Reconstruction partielle et rénovation des deux îlots situés entre la place de France et la rue des Gardes. Cette rénovation permettra la création de nouveaux logements englobant des espaces d'animation au rez-de-chaussée : boutiques, services, échoppes de marché, horeca.
- Surface de stationnement sous les deux îlots précités, englobant le sous-sol de la rue du Mouton Blanc. L'espace public de la rue du Mouton Blanc est maintenu.
- Modification des zones de construction à usage professionnel en zones de cours et jardins, afin de favoriser la verdurisation des espaces en intérieur d'îlots.

Options urbanistiques

- Aménagement de l'espace public en fonction du tracé de l'hexagone de la forteresse c-à-d même type de traitement pour la nouvelle place, les rues des Gardes, du Mouton Blanc, l'escalier à créer et l'espace public rue de la Montagne en face de la rue Basslé (matériaux, mobilier, éclairage).
- Composition de l'espace public en fonction de l'axe de la construction devant prendre place sur l'îlot situé entre la rue du Mouton Blanc et la Rue des Gardes.
- Maintien de la rue du Mouton Blanc. Contrairement à certaines esquisses antérieures, il apparaît intéressant de conserver la rue du Mouton Blanc et de ne pas l'inclure dans l'ensemble à reconstruire. Cette option permet de conserver le tissu urbain d'origine et de renforcer la composition axiale. L'îlot Mouton Blanc/Gardes est (quasi) centré sur l'espace Bertrand ; il est important qu'il le reste pour servir d'axe et de fond de perspective à la nouvelle place, surtout lorsqu'on viendra de la rue de la Montagne ; cet effet serait perdu par la suppression de la rue du Mouton Blanc.
Les prises de jour (vue, éclairage, ventilation) et, partant, d'organisation rationnelle des espaces de vie des logements sont beaucoup plus aisées dans le cas de reconstruction en deux îlots vu la plus grande développée des façades. De plus, les profondeurs actuelles d'îlots, qui seraient donc maintenues, sont idéales pour un aménagement rationnel.
- Plantation du nouvel espace public matérialisant le tracé de l'îlot bâti originel. Ces plantations permettront d'autre part d'atténuer les ruptures de gabarits ou de typologies entre les immeubles que ce nouvel espace public va mettre en valeur (immeubles situés de part et d'autre de l'escalier). Ces plantations consisteront en arbres à haute tige alignés ou en espaliers.
- Possibilité de construire aux niveaux supérieurs au dessus de l'escalier. Cette possibilité permettrait lors d'éventuels projets futurs englobant les immeubles voisins, de réaliser une jonction aérienne au niveau des étages supérieurs.
- Préservation, rue de France, de la perspective vers l'église St Christophe en interdisant le mobilier ou les plantations qui pourraient altérer cette perspective.
- Restauration de l'ancien alignement de la rue de France. Le P.P.A. en vigueur actuellement modifie la largeur de la rue de France dans sa partie haute en alignant celle-ci sur la largeur de la partie basse. Ce faisant, il efface l'échelle « vieille ville », il condamne le bâti ancien, déséquilibre les îlots originels et désaxe la perspective sur l'église St Christophe. Actuellement un seul bâtiment est construit dans la partie haute de la rue de France, sur l'alignement prévu par le P.P.A. Charles II. Il s'agit d'un immeuble d'appartements situé à l'angle de la rue de France et de la rue Nalinne. Une structure légère ou des plantations en espalier, établies sur l'alignement d'origine permettraient de recomposer le gabarit de la rue et d'estomper l'architecture en rupture avec le bâti traditionnel. Rétablir l'alignement d'origine dans la moitié supérieure de la rue de France, permet de marquer, dans le gabarit de la rue, la transition entre l'urbanisation XIXe et l'ancien quartier. Cela permet également de marquer l'entrée dans un espace à destination piétonne. La transition se situe à l'emplacement de l'ancienne porte de France.
- Intégration du gabarit des îlots reconstruits aux gabarits existants.
- Préservation du patrimoine architectural. La rénovation des deux îlots maintiendra l'immeuble situé à l'angle formé par la rue des gardes et la rue du Beffroi ainsi que le volume extérieur du bâtiment voisin , rue des gardes.

2 DESTINATION DES ZONES

Plan n°4 : Destinations

- **Zone d'habitat en construction fermée**

Cette zone sera affectée à l'habitat tel que le prévoit le Plan de Secteur c-à-d destinée à la résidence ainsi qu'aux activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie, pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement, aux établissements socio-culturels, aux équipements de service public. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat.

- **Zone de construction en annexe**

L'affectation de cette zone sera identique à celle de la zone d'habitat en construction fermée.

- **Zone constructible aux niveaux supérieurs**

L'affectation de cette zone sera identique à celle de la zone d'habitat en construction fermée. Elle permettra à un éventuel projet de construction, englobant les immeubles voisins de l'escalier, d'enjamber celui-ci.

- **Zone de cours et jardins**

Zone dans laquelle il sera interdit d'édifier des bâtiments.

3. OPTIONS URBANISTIQUES ET PLANOLOGIQUES

PROVINCE DE HAINAUT

VILLE DE CHARLEROI

PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT MODIFIANT PARTIELLEMENT LE PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT DE LA PLACE CHARLES II

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le quartier faisant l'objet du présent plan communal d'aménagement est divisé en 7 zones d'affectation :

1. Zone d'habitation fermée
2. Zone constructible aux niveaux supérieurs
3. Zone de construction en annexes
4. Zone de cours et jardins
5. Zone piétonnière
6. Zone semi-piétonnière
7. Zone de circulation automobile

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures graphiques d'aménagement représentées au plan de destination, ou précisent les intentions non figurées sur ce plan. Les plans du P.C.A. ne constituent pas une base de mesurage (tant du point de vue physique que juridique).

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 LEGISLATION, REGLEMENTS EN VIGUEUR

Dans les limites du présent PCA, sont également d'application (liste non exhaustive) :

- Les dispositions du code civil
- Le code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine
- Le règlement communal sur les bâties, pour autant qu'il ne soit pas modifié par les prescriptions qui suivent
- Les règlements de police, du service incendie, de la commune en matière d'égouttage, etc.

2.1 MODIFICATION DE L'ETAT EXISTANT

Il est défendu d'exécuter des travaux ou aménagements qui consolideraient ou amplifieraient l'état existant en contradiction avec le présent plan d'aménagement.

2.2 RESEAUX DE DISTRIBUTION

En ce qui concerne les ouvrages et établissements d'utilité publique ou assimilables (cabine de transformation, ...), ceux-ci peuvent être admis à condition de ne pas entraver la circulation des personnes et des biens et d'être intégrés au bâti.

Tous les réseaux des sociétés distributrices seront enterrés.

2. ARCHITECTURE GENERALE

La conception architecturale des bâtiments tiendra compte de la localisation de ceux-ci afin de s'intégrer au caractère architectural propre environnant (volumétrie, rythme de façade, caractéristiques architectoniques, etc.). En effet, le quartier se divise en 4 zones différenciées par le contexte architectural :

2.1 LA PLACE CHARLES II

Les immeubles directement situés sur la place Charles II devront tenir compte du site (valeur symbolique de la place) et du rôle d'accompagnement par rapport à l'architecture monumentale présente : Hôtel de Ville, Eglise St Christophe (classée). L'avis des services du patrimoine sera sollicité pour ces immeubles.

2.1 LE QUARTIER ANCIEN

Le quartier ancien comprend la partie haute de la rue de France (gabarit rue plus étroit), le nouvel espace « Bertrand », la rue Turenne, la rue des Gardes et l'ensemble des deux îlots de part et d'autre de la rue du Mouton Blanc. Ce quartier se caractérise par la présence d'architectures du XVIII^e et du XIX^e siècle : façades classiques et sobres.

2.2 LA PLACE DE FRANCE

Les immeubles situés dans la partie basse de la rue de France s'intègreront au caractère « urbanisation du XIX^e siècle », caractère prédominant à la place de France et qui lui confère sa cohérence.

2.3 LA RUE DE LA MONTAGNE ET LE BOULEVARD DE L'YSER

Ces deux axes se caractérisent par une grande variété de styles architecturaux depuis l'architecture bourgeoise éclectique du XIX^e siècle jusqu'à l'architecture contemporaine. Les immeubles à construire dans cette zone pourront être conçus avec plus d'individualisme que dans les trois zones décrites ci-dessus. Ils devront cependant s'intégrer à leur voisinage immédiat.

3. IMPLANTATION

Les constructions sont réalisées de mitoyen à mitoyen de façon jointive. Les limites extrêmes des bâtiments sont indiquées au plan de destination, ces profondeurs peuvent être réduites mais le front de bâtière représenté au plan (côté voie publique) est obligatoire.

4. GABARITS EN HAUTEUR

A certains endroits, les gabarits en hauteur des immeubles sont maintenus tels que prévus par le PPA existant en ce qui concerne les hauteurs d'étages, afin de ne pas modifier la situation existante notamment vis à vis des riverains situés sur le même espace public mais hors du périmètre de modification. Ces endroits sont :

- **Place Charles II** : hauteur des bâtiments : 14.30m
- **Boulevard de l'Yser** : 5 ou 6 étages
- **Partie basse de la rue de France** (qui correspond au gabarit large de la rue de France) : 3 ou 4 étages
- **Rue de la Montagne** : 4 ou 5 étages

Selon le PPA, ces gabarits correspondent aux hauteurs suivantes :

2 étages = 11.30m
3 étages = 14.30m
4 étages = 17.30m
5 étages = 20.30m
6 étages = 23.30m

Toutefois les hauteurs d'étages pourront être abaissées à un minimum de :

3.50m de niveau à niveau pour le rez-de-chaussée
3.00m de niveau à niveau pour les étages.

Les gabarits modifiés par rapport au PPA Charles II concernent les immeubles situés dans la partie haute de la rue de France, dans la rue Turenne, dans les rues des Gardes et du Mouton Blanc, ainsi que les immeubles situés autour de la nouvelle place à créer. Ces immeubles compteront 2 à 3 étages sous corniche, à l'exception des immeubles donnant en même temps sur la place « Bertrand » et sur la rue de la Montagne (qui compteront 4 à 5 étages sous corniche par rapport au niveau de la rue de la Montagne).

Le troisième étage pourra se situer partiellement sous comble ; le troisième ou un quatrième étage pourra être aménagé sous comble.

Les hauteurs maximum de niveaux correspondront aux hauteurs prévues par le PPA, les hauteurs minimum correspondront à :

3.50m de niveau à niveau pour le rez-de-chaussée
3.00m de niveau à niveau pour les étages

Le volume constructible au dessus de l'escalier pourra être constitué des 2^e, 3^e, 4^e, 5^e étages + les combles par rapport au niveau de la rue de la Montagne.

Les toitures sont à double versant parallèle à la voirie. Les toitures des bâtiments d'angle comporteront une toiture à deux versants dont l'arête jointive sera la bissectrice de l'angle du bâtiment. Les pentes seront comprises entre 35° et 55°.

Les constructions en annexes ne dépasseront pas la hauteur d'un étage inclus. La situation des annexes ne peut en aucun cas obstruer l'éclairage et la ventilation naturelle directe des bâtiments principaux.

5. FACADES

Les prescriptions qui suivent intéressent toutes les constructions de la place Charles II :

Il doit être fait emploi au maximum des matériaux naturels ; pierre ou brique et pierre. Les soubassements seront en pierre bleue naturelle. Un cube minimum de pierre est prescrit pour les façades. Il est de 20dm³ par m² de façade à front de la place Charles II. La teinte sera semblable autant que possible à celles employées dans les façades latérales de l'hôtel de ville. Les briques à coloris violents seront proscrites. Les peintures et enduits seront autorisés en utilisation combinée avec les matériaux naturels décrits ci-dessus. Un échantillon sera soumis au service compétent.

Les corniches en bois ou en pierre auront un profil de caractère classique. La hauteur des fenêtres sera toujours supérieure d'au moins un tiers de la largeur.

Le caractère classique de la place doit être conservé. Les rez-de-chaussées des bâtiments à front de la place destinés à recevoir des magasins et des cafés doivent être traités en pierre bleue et seront en harmonie avec l'ensemble que l'on tend à créer.

Pour les autres rues, il sera fait usage au maximum des matériaux naturels : briques, pierre bleue, blanche ou blanche reconstituée, marbre, granit, etc. Une plinthe en pierre bleue est obligatoire. Les briques de couleurs vives sont à rejeter. Les peintures et enduits sont autorisés. Un échantillon des matériaux sera présenté au service compétent.

La hauteur des fenêtres sera toujours supérieure d'au moins un tiers de la largeur.

L'intégration au caractère architectural local sera prise en compte (cfr 2. Architecture générale).

Les entrées carrossables ne pourront occuper une largeur supérieure au tiers de la largeur totale de la façade. Ces entrées seront traitées avec soin dans l'esprit des portes cochères traditionnelles et ne dépasseront pas 2.50m de largeur.

6. TOITURES

Pour ce qui concerne le quartier ancien c-a-d les deux îlots à front de la place Charles II, les deux îlots compris entre la place de France et la rue des Gardes et les immeubles situés sur le pourtour de la place « Bertrand », il sera fait usage de couverture en ardoises naturelles ou artificielles (de ton naturel) ou en zinc.

Pour le reste du territoire du PCA, il sera fait usage de tuiles ou ardoises naturelles ou artificielles (de ton naturel) ou de zinc.

Les lucarnes et les tabatières sont autorisées dans les versants de toiture pour autant que leurs largeurs cumulées ne dépassent pas 1/3 de la largeur de l'immeuble.

Dans les zones en annexes les toitures sont également à versants. Les matériaux seront de même nature que les versants de la toiture principale. Les verrières et les toitures traitées en terrasses accessibles sont toutefois autorisées.

7. DESTINATIONS

7.1 ZONE D'HABITAT EN CONSTRUCTION FERMEE

Cette zone est destinée à la résidence ainsi qu'aux activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie, pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement, aux établissements socio-culturels, aux établissements de service public. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat.

7.2 ZONE DE CONSTRUCTION EN ANNEXES

L'affectation de cette zone sera identique à celle de la zone d'habitat en construction fermée.

7.3 ZONE CONSTRUCTIBLE AUX NIVEAUX SUPERIEURS

L'affectation de cette zone sera identique à celle de la zone d'habitat en construction fermée.

7.4 ZONE DE COURS ET JARDINS

Zone dans laquelle il sera interdit d'édifier des bâtiments.

8. ESPACES PUBLICS

Les zones d'espaces publics sont divisées en trois types : les zones de piétonnier, les zones de semi-piétonnier, les zones de circulation.

8.1 ZONES DE PIETONNIER

• AMENAGEMENTS

Ces zones sont aménagées en vue des circulations piétonne, y compris les personnes handicapées. Elles peuvent être exceptionnellement carrossables (dispositif physique tel que bornes amovibles etc.). Les revêtements de sol sont en pavés naturels ou artificiels (pierre bleue, porphyre, brique, béton, etc.)

• PLANTATIONS ET MOBILIER URBAIN

Les plantations seront implantées de manière à structurer l'espace public en retrançant les alignements de bâti antérieurs. Ils serviront également dans un premier temps à estomper la perception des bâtiments en rupture, par leur architecture ou leur gabarit, avec le caractère d'ensemble de l'espace public. Les plantations seront des arbres feuillus en alignements ou en espaliers. Les plantations en bacs sont évitées au maximum afin de libérer la surface du sol.

Les différents éléments du mobilier urbain sont traités dans un même esprit d'ensemble.

L'éclairage veillera à mettre en valeur les bâtiments importants par leur valeur architecturale, symbolique ou de composition.

Tous les aménagements de plantations et de mobilier urbain veilleront strictement à conserver dégagées les perspectives essentielles et particulièrement la perspective vers la place Charles II depuis la partie haute de la rue de la Montagne (carrefour de la rue Basslé).

Les dossiers de permis d'urbanisme comprendront tous les renseignements sur les traitements de sol et leur localisation ; ils décriront également l'éclairage public, les plantations, le mobilier urbain.

8.2 ZONES DE SEMI-PIETONNIER

• AMENAGEMENTS

Ces zones sont aménagées en vue des circulations piétonne, y compris les personnes handicapées, automobile et cycliste.

Les aménagements sont réalisés pour créer un espace à part entière qui ponctue les déplacements : ralentissement accru de la circulation automobile, surfaces réservées aux piétons, surface d'arrêt pour véhicules mais peu de stationnement, etc.

Les dispositions relatives aux « zones 30 » sont d'application.

Les revêtements de sol sont en pavés naturels ou artificiels (pierre bleue, porphyre, brique, béton, etc.). Les marquages de peinture et les dénivélés par bordures ne sont pas autorisés et sont remplacés par l'utilisation de différents matériaux qui délimitent et personnalisent les différentes zones.

• PLANTATIONS ET MOBILIER URBAIN

Les plantations seront implantées de manière à structurer l'espace public en retrançant les alignements de bâti antérieurs. Ils serviront également dans un premier temps à estomper la perception des bâtiments en rupture, par leur architecture ou leur gabarit, avec le caractère d'ensemble de l'espace public. Les plantations seront des arbres feuillus en espaliers. Les plantations en bacs sont évitées au maximum afin de libérer la surface du sol.

Les différents éléments du mobilier urbain sont traités dans un même esprit d'ensemble. L'éclairage veillera à mettre en valeur les bâtiments importants par leur valeur architecturale, symbolique ou de composition.

Tous les aménagements de plantations et de mobilier urbain veilleront strictement à conserver dégagées les perspectives essentielles et particulièrement la perspective vers l'église St Christophe à travers la rue de France.

Les dossiers de permis d'urbanisme comprendront tous les renseignements sur les traitements de sol et leur localisation ; ils décriront également l'éclairage public, les plantations, le mobilier urbain.

8.3 ZONES DE CIRCULATION AUTOMOBILE

- **AMENAGEMENTS**

Ces zones sont aménagées principalement en vue de la circulation automobile et au parage de véhicules.

Les revêtements de sol sont en pavé naturel ou artificiels (pierre bleue, porphyre, brique, béton, etc.) ou localement en revêtement hydrocarboné.

- **PLANTATIONS ET MOBILIER URBAIN**

Les plantations doivent rester discrètes afin de conserver le caractère urbain de l'ensemble bâti et de préserver la perspective vers l'église St Christophe. Les plantations doivent être de type feuillu. Les plantations en bacs sont évitées au maximum afin de libérer la surface du sol.

Les différents éléments du mobilier urbain sont traités dans un même esprit d'ensemble.

L'éclairage veillera à mettre en valeur les bâtiments importants par leur valeur architecturale, symbolique ou de composition.

Les dossiers de permis d'urbanisme comprendront tous les renseignements sur les traitements de sol et leur localisation (circulation, parking ...) ; ils décriront également l'éclairage public, les plantations, le mobilier urbain.

4. EXPROPRIATIONS

Plan n°5 : Expropriations

Les expropriations à entreprendre concernent quatre endroits :

- L'immeuble rue de la Montagne, pour la construction de l'escalier.
- L'îlot entre la rue Nalinne et la rue du Mouton Blanc, pour la création de la place
- Les deux îlots compris entre la place de France et la rue des Gardes, pour la reconstruction/rénovation de logements.

Ces différentes expropriations font l'objet du tableau d'entreprises ci-dessous :

N° d'ordre	Numéro cadastral	Propriétaire			
			Nature	Situation	Superficie
Îlot entre rue Nalinne et rue du Mouton Blanc					
1	39h	1/2 DEMANET VANDELOIS Vve Claude Gillain Suzanne Anaise Rue Pont de Bois, n°7, 5651 WALCOURT 1/4 LELUBRE DEMANET Georges Henry Lucien Rue Fayat, n°1, 5651 WALCOURT 1/4 DEMANET Guy Jules Jean Rue Pont de Bois, n°7, 5651 WALCOURT	Maison	Rue du Mouton Blanc, n°3	45 ca
2	36 a	Société Mutuelle de Garantie des receveurs communaux Rue Nalinne, n° 4, 6000 CHARLEROI	Maison	Rue Nalinne, n°4	94 ca
3	38 e	ATIGHEKCHI THIRY Hamid Rue de France, n°10, 6000 CHARLEROI	Maison	Rue de France, n°10 Commerce	1a 06ca
4	39 g	1/2 IOVINO Renato Robert, DU PARQUE Eliane Mariette Avenue de la Prévoyance, n°14, 6001 MARCINELLE 1/2 IOVINO Eric Nicolas, LOQUET Nathalie Rue des écoles, n°47, 6280 GERPINNES	Maison	Rue de France, n°12 Commerce	55ca
Îlot entre Rue des Gardes et Rue du Mouton Blanc					
5	48d	1/2 AGAZZI Luciano Luigi Rue des Gardes, n°2, 6000 CHARLEROI 1/2 FETTRIN Renata Chaussée de Charleroi, n°113, 6031 MONTIGNIES/SAMBRE	Maison	Rue des Gardes, n°2	63ca
6	49a	1/2 SEVE Daniel/époux 1/2 JAUMAIN Monique Renelde/épouse SEVE D. Rue de la Croix, n°221, 6220 FLEURUS	Maison	Rue des Gardes, n°4	72ca
7	50	VOUILLEMIN Lucienne Georgette Marie-Antoinette Ghislaine	Maison	Rue des Gardes, n°6	40ca

		Rue Fagnart, n°11, 6000 CHARLEROI			
8	51	VOUILLEMIN Lucienne Georgette Marie-Antoinette Ghislaine Rue Fagnart, n°11, 6000 CHARLEROI	Maison	Rue des Gardes, n°8	28ca
9	52 b	MASSART Pascal René Rue des Gardes, n°8/10, 6000 CHARLEROI	Maison	Rue des Gardes, n°10	37ca
10	50/02b	VOUILLEMIN Lucienne Georgette Marie-Antoinette Ghislaine Rue Fagnart, n°11, 6000 CHARLEROI	Maison Commerce	Rue du Beffroi, n° 5/7	76ca
11	45a	VOUILLEMIN Lucienne Georgette Marie-Antoinette Ghislaine Rue Fagnart, n°11, 6000 CHARLEROI	Maison	Rue du Mouton Blanc, n°7	32ca
12	46c	VOUILLEMIN Lucienne Georgette Marie-Antoinette Ghislaine Rue Fagnart, n°11, 6000 CHARLEROI	Maison	Rue du Mouton Blanc, n°5	34ca
13	47b	MICHAUX DE DONNO Michel Luc Emile	Maison	Rue de France, n°13	60ca
14	48c	WACNIK Grzegorz Rue Jean Jaurès, 6001 MARCINELLE	Maison Commerce	Rue de France, n°11	42ca
Ilôt entre Rue du Mouton Blanc et Place de France					
15	44s	DELAVALLEE DEJAIVE Roland Michel Rue des Déportés, n°39, 6042 LODELINSART	Maison Commerce	Rue du Mouton Blanc, n°10	39ca
16	44r	MATTHYS Jan Georges épouse LOUIS Françoise Blanche Rue des Haies, n°63, 6001 MARCINELLE	Maison	Rue de France, n°17	1a 20ca
17	44t	DEFOIN-MALAISSE Marcel Camille Ghislain Rue des Déportés, n°39, 6042 LODELINSART	Maison	Rue de France, n°19	30ca
Bâtiment entre Rue Nalinne et Rue de la Montagne					
18	33/02h	Société Compagnie Immobilière à Tarcinnes Rue Aherée, n°1, 5651 WALCOURT Société Foncière du Manoir Rue Chant des Oiseaux, n°50, 5651 WALCOURT ROOSENS GRANDELET Franz François Justin	Building	Rue de la Montagne, n°72	80ca