

Pour copie conforme

Sonia VECKMANS
Attachée



04 JUIN 2010

Élaboration du Plan Communal d'Aménagement « du zoning » dérogatoire au plan de secteur

SITUATION PROJETEE – PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Décembre 2009

Avant-projet adopté par le Conseil communal en séance du 26 mai 2008
Par ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 09 mars 2009
Par ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public
du 10 mars 2009 au 09 avril 2009
Par le collège

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 21 décembre 2009
Par ordonnance

Le Secrétaire

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Gouvernement en séance du.....

Auteur de Projet :

AWP+E

Agence Wallonne du Paysage + Environnement

Rue du Géant 2 bte 5 à 1400 Nivelles

Tél : 067 / 64.95.00 - Fax : 067 / 63.98.00 - e-mail : awp@jnc.be

Table des matières

PARTIE I : PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES.....	4
I.1 CHAMP D'APPLICATION	4
I.2 ZONAGE	4
◆ Généralités	4
I.3 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	5
◆ Généralités	5
◆ Contradiction avec zonage.....	5
◆ Ensoleillement et orientation	5
◆ Subdivision et parcellaire.....	5
■ Nouveau parcellaire en zones d'activité économique mixte ou industrielle.....	5
■ Nouveau parcellaire en zones d'habitat à caractère rural.....	6
◆ Application des prescriptions / particularités.....	6
■ Zones résidentielles - anciens lotissements.....	6
■ Zones résidentielles - nouveaux ensembles	6
◆ Plantations et entretien	6
■ Plantations sur le domaine public ou les espaces en contact avec les espaces publics	6
◆ Égouttage, réseaux divers	8
■ Traitement des eaux usées.....	8
■ Eaux de ruissellement et bassin d'orage	8
■ Canalisations, citernes, chambres de visite	9
■ Autres infrastructures techniques	10
◆ Stationnement et circulation	10
◆ Enseignes et dispositifs de publicité	10
◆ Accessibilité par les personnes à mobilité réduite	10
◆ Utilisation rationnelle de l'énergie et qualité environnementale.....	11
◆ Potentiel archéologique des terrains.....	11
PARTIE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES	12
II.1 DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE / 10.....	12
◆ Généralités	12
■ Intégration au paysage.....	12
■ Modification du relief.....	13
■ Nuisances éventuelles.....	13
■ Stockage et dépôts	13
■ Accès et stationnement.....	13
■ Publicités et panneaux	14
◆ Zones d'activité économique mixte / 10.1	15
■ Destination de la zone	15
■ Urbanisation et architecture	15
◆ Zones d'activité économique industrielle / 10.2	18
■ Destination de la zone	18
■ Urbanisation et architecture	18
II.2 DISPOSITIONS POUR LES ZONES RESIDENTIELLES /20.	21
◆ Constructions en zone résidentielle / 20.1.	21
◆ Constructions en zone résidentielle et d'artisanat / 20.2.....	24
◆ Cours et jardins en zone résidentielle / 20.3.....	27
◆ Recul ou zone non aedificandi en zone résidentielle / 20.3.	28
ZONE DE VOIRIES ET D'ESPACE PUBLIC / 30.	29
◆ Voiries / 30.1.....	29
■ Dans la zone d'activité économique.....	29
■ Dans les zones résidentielles.....	29
◆ Cheminements lents, voiries secondaires, places / 30.2.	30
■ Composition et aménagement.....	30
II.3 DISPOSITIONS POUR LES ZONES NON URBANISABLES (40., 50.).....	31
◆ « Zones d'espace vert / 40.1.....	31
■ Destination	31
■ Composition	31

◆	<i>Zones de parc / 40.2.</i>	32
■	Destination	32
■	Composition et aménagement	32
◆	<i>Zone de réserve naturelle / 40.3.</i>	32
■	Destination	32
■	Composition et aménagement	32
◆	<i>Périmètres de corridor vert (CV)</i>	33
■	Destination	33
■	Composition et aménagement	33
◆	<i>Périmètre de bassin d'orage « BO »</i>	33
◆	<i>Zones agricoles / 50.1.</i>	34
■	Destination	34

PARTIE I : PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES

I.1 CHAMP D'APPLICATION

Les présentes prescriptions décrivent les aspects fonctionnels et formels de la destination de chaque zone du territoire couvert par le Plan Communal d'Aménagement dérogatoire au Plan de secteur de Huy-Waremme dit « du zoning ».

Ces prescriptions précisent les intentions ne figurant pas sur le plan de destination, parce que peu susceptibles d'être exprimées graphiquement.

En cas de contradiction entre les prescriptions graphiques et les prescriptions écrites, la prééminence est accordée à la partie graphique.

Toutefois la circulaire ministérielle n°56-2 du 19 octobre 1970 reste d'application : *« En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, ce sont les mesures qui réalisent le mieux les objectifs du plan qui seront d'application ; en règle générale, ce seront les dispositions les plus restrictives. »*.

Il n'y a actuellement pas de RCU à Waremme. Toutefois, en cas d'entrée en vigueur ultérieure d'un tel outil, le texte réglementaire sera également applicable au périmètre du PCA pour autant que les prescriptions qui suivent ne soient pas contredites.

I.2 ZONAGE

◆ Généralités

Il est défendu de donner à un bâtiment ou à une parcelle de terrain une affectation qui ne corresponde pas à celle de la zone où il (elle) est situé(e).

Le périmètre qui fait l'objet du présent plan d'aménagement est divisé en zones d'affectation qui sont :

- Zones d'activité économique (10.)
 - Zones d'activité économique mixte (10.1.)
 - Zones d'activité économique industrielle (10.2.)
- Zones résidentielles (20.)
 - Constructions en zone résidentielle (20.1.)
 - Constructions en zone résidentielle et d'artisanat (20.2.)
 - Cours et jardins en zone résidentielle (20.3.)
 - Recul ou zone non aedificandi en zone résidentielle (20.4.)
- Zones de voiries, sentiers, places publiques (30.)
 - Voiries et espaces réservés à la circulation automobile (30.1.)
 - Voiries secondaires, places, cheminements lents (30.2.)
 - Chemin de fer (voies et emprise) (30.3.)
- Zones non urbanisables (40. et 50.)
 - Zones d'espace vert (40.1.)

- o Zones de parc (40.2.)
- o Zones de réserve naturelle (40.3.)
- o Zones agricoles (50.1.)

Le plan comportera également des surimpressions « façade à soigner », « bâtiment repère ».

I.3 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

◆ Généralités

Tout travail de construction, de déboisement, de reboisement, de transformation, de reconstruction, de démolition est subordonné à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme conformément aux dispositions en vigueur.

Aucune construction n'est autorisée le long d'une voirie non aménagée, ni équipée.

Les réservoirs à hydrocarbure ne peuvent être enfouis en pleine terre.

◆ Contradiction avec zonage

Les situations existantes qui sont en contradiction avec les prescriptions du zonage du plan peuvent recevoir des travaux d'entretien et confortatifs.

En cas de nouvelles constructions ou d'importantes transformations (plus de 50% de la surface des constructions de la parcelle), les présentes prescriptions sont d'application.

◆ Ensoleillement et orientation

En cas de construction ou de transformation, le projet devra sauvegarder au maximum le degré d'ensoleillement des voisins.

◆ Subdivision et parcellaire

■ NOUVEAU PARCELLAIRE EN ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE MIXTE OU INDUSTRIELLE

■ Limites parcellaires

Dans toutes les zones d'activité économique précisées au plan (y compris la zone d'activité économique mixte existante au plan de secteur), les nouvelles limites parcellaires sont perpendiculaires à l'alignement ou correspondent à la bissectrice de l'angle formé par les deux parcelles contiguës.

■ Dimension des lots

Les lots destinés à recevoir une activité économique ont une superficie de minimum 30 ares (avec une largeur à rue de l'ordre de 40 mètres).

■ NOUVEAU PARCELLAIRE EN ZONES D'HABITAT A CARACTERE RURAL

■ Limites parcellaires

En cas de lotissement ou de construction d'habitations groupées, les nouvelles limites parcellaires sont perpendiculaires à l'alignement ou correspondent à la bissectrice de l'angle formé par les deux parcelles contiguës.

■ Dimension des lots

Les lots destinés à recevoir une maison unifamiliale implantée en ordre continu ont une superficie de 3 ares minimum et de 5 ares maximum.

Les lots destinés à recevoir une maison unifamiliale implantée en ordre semi-continu ont une superficie de 4 ares minimum et de 8 ares maximum.

Les lots destinés à recevoir une maison unifamiliale implantée en ordre discontinu ont une superficie de 5 ares minimum.

Le groupement de deux lots est autorisé pour autant que les zones de bâtisses soient respectées (occupation de la zone à minimum 80%).

◆ Application des prescriptions / particularités

■ ZONES RESIDENTIELLES - ANCIENS LOTISSEMENTS

Les prescriptions du présent PCA ne sont pas applicables aux périmètres des lotissements dûment autorisés et non périmés : les prescriptions urbanistiques des permis de lotir restent intégralement d'application.

Cependant, les prescriptions du PCA sont applicables aux éventuelles modifications de permis de lotir qui seraient sollicitées ultérieurement.

■ ZONES RESIDENTIELLES - NOUVEAUX ENSEMBLES

Les maisons groupées devront être construites simultanément, avec des matériaux de façade et de toiture homogènes, et des hauteurs sous corniche similaires. Le principal souci est de former des ensembles architecturaux cohérents.

◆ Plantations et entretien

■ PLANTATIONS SUR LE DOMAINE PUBLIC OU LES ESPACES EN CONTACT AVEC LES ESPACES PUBLICS

Ces dispositions concernent les plantations à réaliser sur le domaine public ou dans les espaces en contact avec les voiries publiques. Les plantations en dehors de ce domaine feront l'objet d'un article spécifique, zone par zone, ci-après.

Les végétaux sont plantés dans le cadre des travaux d'aménagement des voiries en fonction de la configuration des lieux de manière à ne pas compromettre la sécurité des usagers.

Les plantations seront choisies parmi les essences botaniques paysagères proposées dans la liste ci-dessous :

Nom	Taille à maturité (m)	Qualité ornementale	Vie sauvage associée
Arbre de première grandeur			
<i>Acer platanoides</i> (Erable plane)	30	++	Insectes butineurs
<i>Castanea Sativa</i> (Châtaignier)	30	++	Insectes butineurs
<i>Fagus sylvatica</i> (Hêtre commun)	35-40	+	Mammifères, oiseaux
<i>Fraxinus excelsior</i> (Frêne commun)	35-40		Insectes
<i>Populus alba</i> (Peuplier blanc)	30		
<i>Populus canescens</i> (Peuplier grisard)	30		
<i>Quercus petrea</i> (Chêne rouvre)	35-40	+	Insectes, oiseaux, mammifères, lichens
<i>Quercus robur</i> (Chêne pédonculé)	30-35	+	Insectes, oiseaux, mammifères, lichens
<i>Tilia platyphyllos</i> (Tilleul à grandes feuilles)	30	+	Abeilles, pics
Arbre de deuxième grandeur			
<i>Acer campestre</i> (Erable champêtre)	20	++	Insectes butineurs
<i>Alnus glutinosa</i> (Aulne glutineux)	20-25		Insectes, oiseaux
<i>Betula alba</i> (Bouleau pubescent)	25-30	+	Insectes
<i>Betula pendula</i> (Bouleau verruqueux)	20-25	+	Insectes
<i>Carpinus betulus</i> (Charme commun)	25	++	Insectes butineurs
<i>Juglans regia</i> (Noyer commun)	25		
<i>Malus sylvestris</i> subsp. <i>Mitis</i> (Pommier commun)	10	++	Insectes butineurs
<i>Populus tremula</i> (Peuplier tremble)	20		
<i>Prunus avium</i> (Merisier)	20-25	+	Insectes butineurs, oiseaux
<i>Pyrus communis</i> (Poirier commun)	15	+	Insectes butineurs
<i>Salix alba</i> (Saule blanc)	20-25		Insectes butineurs
<i>Salix fragilis</i> (Saule jaune)	15		Insectes butineurs
<i>Sorbus aucuparia</i> (Sorbier des oiseleurs)	15-20	++	Insectes, oiseaux
Arbre de troisième grandeur			
<i>Corylus avellana</i> (Noisetier)	6-8		Mammifères, oiseaux, insectes
<i>Crataegus monogyna</i> (Aubépine à un style)	8-10	+++	Mammifères, oiseaux, insectes
<i>Crataegus laevigata</i> (Aubépine à deux styles)	8	+++	Mammifères, oiseaux, insectes
<i>Ilex aquifolium</i> (Houx)	10-15	+	Oiseaux
<i>Cydonia oblonga</i> (Cognassier)	7	+	
<i>Mespilus germanica</i> (Néflier)	6	++	
<i>Prunus cerasifera</i> (Myrobolan)	8	+	Insectes butineurs
<i>Prunus cerasus</i> (Griottier)	6	+	
<i>Prunus padus</i> (Cerisier à grappes)	15	++	Insectes butineurs
<i>Salix caprea</i> (Saule marsault)	10-15		Insectes butineurs
<i>Salix cinerea</i> (Saule cendré)	7		Insectes butineurs
<i>Salix viminalis</i> (Saule des vanniers)	10		Insectes butineurs

Nom	Taille à maturité (m)	Qualité ornementale	Vie sauvage associée
<i>Sambucus nigra</i> (Sureau noir)	8-10	++	Oiseaux, insectes
Arbuste			
<i>Cornus sanguinea</i> (Cornouiller sanguin)	3-4	+	Insectes butineurs, oiseaux
<i>Cytisus scoparius</i> (Genêt à balai)	2-3	+	Insectes butineurs
<i>Evonymus europaeus</i> (Fusain d'Europe)	6	+	Insectes
<i>Ligustrum vulgare</i> (Troène commun)	2-3		Insectes butineurs, oiseaux
<i>Ribes nigrum</i> (Cassis)	1,5	++	Insectes butineurs
<i>Ribes rubrum</i> (Groseillier rouge)	1,5	+	Insectes butineurs
<i>Ribes uva-crispa</i> (Groseillier à maquereaux)	1,5	++	Insectes butineurs
<i>Rubus ideaus</i> (Framboisier)	1,5	++	Oiseaux, insectes
<i>Salix aurita</i> (Saule à oreillettes)	2,5		Insectes butineurs
<i>Salix purpurea</i> (Saule pourpre)	4	+	Insectes
<i>Salix triandra</i> (Saule à 3 étamines)	4		Insectes butineurs
<i>Sambucus racemosa</i> (Sureau à grappes)	4	++	Oiseaux
<i>Viburnum opulus</i> (Viorne obier)	4	++	Oiseaux, mammifères, insectes

Extrait de la « liste des principales espèces d'arbres et d'arbustes indigènes ou introduits, Ministère de la Région wallonne, division de la Nature et des Forêts, n°9, 2002.

◆ Égouttage, réseaux divers

■ TRAITEMENT DES EAUX USEES

Le traitement des eaux usées du périmètre relève du plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique de la Meuse-Aval (approuvé par le Gouvernement wallon¹ en date du 4 mai 2006 et publié au Moniteur belge le 17 mai 2006) et du Code de l'eau (livre II du Code de l'environnement).

Les nouvelles constructions seront raccordées à l'égout en fonction des infrastructures existantes et conformément aux directives émises par le service communal compétent et par le Collège.

Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de Waremme et/ou celle de Lantremange ou toute nouvelle station d'épuration collective (selon appréciation des services compétents).

■ EAUX DE RUISSELLEMENT ET BASSIN D'ORAGE

Le périmètre se situe à proximité d'une zone où des équipements préexistent (bassin d'orage situé de l'autre côté de la N69). Toutefois, compte tenu de la taille de l'extension projetée, la construction d'un bassin d'orage pour la zone d'activité économique sera certainement nécessaire.

Les eaux de ruissellement des voiries publiques et des parkings (partie Sud, en zone de prévention de captage) seront acheminées vers le bassin d'orage collectif, situé dans la zone réservée par le plan de destination. La contenance minimale du bassin d'orage est de 5.000 m³.

¹ Parution au Moniteur : le 10 janvier 2006.

Les exutoires de ce bassin seront dirigés vers le bassin d'orage existant (côté opposé de la N69) ou vers une des stations d'épuration.

Le bassin d'orage sera de grande qualité environnementale et traités de manière à donner une apparence d'espace vert naturel.

■ CANALISATIONS, CITERNES, CHAMBRES DE VISITE

La récolte et le stockage des eaux de pluie sont réalisés dans des citernes afin de permettre leur utilisation. Les eaux s'écoulant par les trop-pleins sont dirigées vers le bassin d'orage collectif.

Les canalisations, citernes, chambres de visite et chambres de relevage seront enterrées et étanches. Il en est de même pour l'ensemble des réseaux de distribution.

Une attention toute particulière sera apportée aux cuves et réservoirs à combustibles ou divers. Ces cuves et réservoirs seront obligatoirement cuvelés et les tuyauteries dûment protégées afin d'éviter toute pollution du sol.

Des spécifications particulières édictées par la SWDE² concernent les constructions en zone de prise d'eau et en zone de prévention de captage :

- *En zone de prise d'eau, les mesures du Code de l'Eau³ (article R164) doivent être de stricte application. En outre, les parties non bâties sont aménagées de manière à empêcher toute contamination ; l'emploi de pesticides y est interdit.*
 - *dans la zone de prévention rapprochée, les mesures du Code de l'Eau (article R164) doivent être de stricte application (articles R165 et R167). En particulier :*
 - *tout stockage d'hydrocarbure doit être placé dans une encuvement étanche et visitable ;*
 - *les surfaces de transfert éventuel d'hydrocarbure soient rendues étanches et pourvues d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures ;*
 - *le rejet des eaux usées se fasse de préférence dans l'égout public (étanchéité des conduites vérifiée) ;*
 - *les parkings de plus de cinq véhicules sont interdits ;*
 - *les déversements et transfert d'eau usées ou épurées ne peuvent avoir lieu que par des égouts, des conduits d'évacuation ou des caniveaux étanches ;*
 - *les parties de voirie traversant la zone sont pourvues de caniveaux étanches retenant tous liquides ou matières qui y seraient déversées accidentellement ;*
- Y sont interdits :*
- *l'utilisation ou le dépôt de produits ou matières contenant des substances relevant de la liste I ou II ou toute autre action susceptible de conduire à un rejet de ces substances. Sont toutefois permis certains usages d'hydrocarbures (cfr législation).*
 - *les centres d'enfouissement techniques ;*
 - *les dépôts d'engrais ou de pesticides ;*
 - *les bassins d'orage non étanches ;*
 - *les surfaces destinées au parcage de plus de cinq véhicules.*

² Extrait du courrier du Ministère de la Région Wallonne (DGRNE, division de l'eau, Centre de Liège) du 26 avril 2007, relatif aux impositions et exigences dans les zones de prise d'eau et zone de prévention de captage dans le cadre de l'élaboration du PCAD « zoning » de Waremmme.

³ Code de l'Eau, DGRNE, Arrêté du 3 mars 2005 et modifié le 7 novembre 2007.

■ AUTRES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

L'entièrement du réseau câblé (lignes moyenne et basse tensions, lignes téléphonique et de télédistribution) doit être enterré.

Les poteaux destinés au support de l'éclairage public, les panneaux de circulation, les coffrets et cabines appartenant aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone, ... doivent être installés de façon à laisser un couloir libre de 1,20 mètre de largeur pour la circulation des piétons.

Les cabines techniques doivent être conçues de manière à conserver un caractère visant la meilleure intégration. Elles sont idéalement intégrées dans le bâtiment du demandeur de permis. Si cela s'avère impossible, les cabines électriques auront une architecture similaire à celle du bâtiment le plus proche.

Les différents réseaux techniques nécessaires à la viabilisation des zones sont implantés dans les accotements des voiries et en fonction des exigences des sociétés d'impétrants.

Le système d'éclairage doit être sobre, de hauteur adaptée et de nature à sécuriser le site en fonction des activités pratiquées. Les luminaires choisis sont respectueux de l'environnement et leur alimentation se fait via un réseau de distribution souterrain.

◆ Stationnement et circulation

La circulation s'effectue dans les zones de voirie précisées dans le plan de destination.

Le stationnement des véhicules automoteurs est réalisé dans les zones de voirie, dans les zones de recul, dans les zones destinées aux constructions.

◆ Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes et dispositifs de publicité sont soumis à autorisation selon les dispositions du règlement général relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité repris aux articles 431 à 442 du CWATUP ainsi que leurs modifications éventuelles.

Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial ou publicitaire à apposer sur les façades des immeubles, ainsi que les procédés d'éclairage sont obligatoirement représentés dans les dossiers de demande de permis d'urbanisme.

La plus grande sobriété sera exigée pour la réalisation de ces enseignes et procédés d'éclairage. Ils seront intégrés au bâtiment en harmonie avec l'architecture de celui-ci.

Dans le périmètre du PCA, les enseignes ne sont admises que pour les immeubles situés dans les zones d'activité économique et pour les bâtiments de services publics ou d'équipements communautaires.

Les publicités en zone d'habitat seront limitées aux fenêtres du rez-de-chaussée. Elles ne pourront pas faire saillie sur le parement et leur présence ne nuira pas au caractère résidentiel qui doit être conservé.

◆ Accessibilité par les personnes à mobilité réduite

Sont d'application les dispositions du règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts ou à usage collectif pour les personnes à mobilité réduite (voir articles 414 à 415/16 du CWATUP).

◆ *Utilisation rationnelle de l'énergie et qualité environnementale*

Sont d'application les dispositions du règlement régional en vigueur relatifs à l'utilisation rationnelle de l'énergie (URE).

Les auteurs de projets privilégieront les réalisations URE, en ce compris pour les constructions situées dans les zones d'activité économique.

◆ *Potentiel archéologique des terrains*

Des investigations devront être menées préalablement aux travaux d'équipement de la zone par le Service de l'Archéologie de la DGATLP de Liège.

Des précautions d'usage et des contacts avec les services régionaux compétents devront être assurés en cas de découverte fortuite.

PARTIE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

II.1 DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE / 10.

◆ Généralités

Les prescriptions définies ci-après ont pour objectif de préciser les caractéristiques des constructions de type industriel, semi-industriel, artisanal, de bureaux ou de services auxiliaires (ou assimilés) destinées à former un ensemble urbanistique cohérent dans le cadre de la mise en œuvre des zones d'activité économique.

Le respect des règles doit permettre une intégration correcte des activités dans le site et une cohérence entre les bâtiments, de manière à former un ensemble homogène de bonne qualité générale.

■ INTEGRATION AU PAYSAGE

Toute construction doit être réalisée de manière à s'intégrer au site, notamment en respectant les lignes de force du paysage et en préservant le caractère architectural d'ensemble des constructions avoisinantes.

Toutes les faces des bâtiments destinées à être visibles depuis l'espace public, même temporairement, doivent être traitées avec un soin égal.

Les limites parcellaires sont traitées en haies vives plutôt qu'en clôtures de treillis métallique. Ces haies peuvent être dédoublées par des clôtures métalliques pour des raisons de sécurité.

Les aires imperméabilisées sont limitées au minimum nécessaire. Leur surface ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle (sauf prescriptions contraires en zone de prévention de captage).

Les revêtements de sol sont de ton neutre.

Afin de contribuer à l'intégration de la zone dans le paysage de la zone, des poches arborées, doivent être prévues à l'intérieur même de la zone.

Dès la fin des travaux de construction, le terrain sera nivelé et les abords des bâtiments des entreprises, aménagés.

Tant que des parties de zone constructible ne seront pas mises en œuvre selon leur destination, elles seront si possible conservées en l'état afin de permettre la poursuite de l'exploitation du sol par les entreprises agricoles. À défaut, ces zones seront converties en « prairies fleuries ».

■ MODIFICATION DU RELIEF

Les voiries et bâtiments s'intègrent à la topographie naturelle afin d'éviter au maximum les déblais et les remblais.

Toute modification apportée au niveau naturel du terrain est sujette à autorisation et doit être indiquée dans les plans de demande de permis. Les reliefs artificiellement créés doivent servir à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.

Seules les modifications du relief servant à l'implantation des bâtiments sont autorisées.

Les talus réalisés auront une pente maximum de 25° et sont plantés d'espèces indigènes locales.

Lors des éventuels déblaiements, la terre arable est conservée sur le site et utilisée pour l'aménagement des abords ou des zones tampon.

■ NUISANCES EVENTUELLES

Les mesures nécessaires pour réduire toute nuisance sonore ou olfactive sont mises en place aux différents stades d'équipement et de mise en oeuvre de la zone.

Au stade de fonctionnement, afin d'éviter les rejets polluants ou malodorants dans l'atmosphère, la pose de filtres aux points d'émission est obligatoire.

■ STOCKAGE ET DEPOTS

Le stockage de produits liquides et dangereux ou des déchets d'emballage de ces produits est interdit à l'extérieur des bâtiments.

Les bâtiments de stockage des produits liquides et dangereux sont aménagés afin d'éviter tout risque d'écoulement accidentel sur le sol, pouvant entraîner des pollutions irréversibles des sols, des nappes phréatiques et des eaux de surface.

Les spécifications des revêtements de sol et des bassins de rétention font l'objet d'un point particulier dans les demandes de permis d'environnement ou permis unique.

Les dépôts provisoires peuvent être acceptés pour autant qu'il y ait :

- un périmètre d'isolement sur le pourtour
- et un espace de confinement de la zone pour éviter toutes fuites ou contamination des eaux de surfaces.

■ ACCES ET STATIONNEMENT

Dans la mesure du possible, un seul accès par entreprise sera autorisé depuis la voirie interne. Les circulations de services de celle-ci devront être gérées en interne.

Pour la réalisation de cet accès, le percement dans la zone de recul est permis, d'une largeur permettant le croisement de camions (soit entre 6 mètres et 10 mètres).

Des zones de parking pour le personnel et les visiteurs sont aménagées sur les parcelles privées. Le niveau d'implantation est déterminé au moment de la délivrance de permis d'urbanisme y afférent, et ce en fonction du niveau des voiries d'accès.

Le revêtement de sol des emplacements de stationnement est réalisé en pavé de béton de teinte gris claire ou en dalle-gazon (ou principe similaire). Le revêtement hydrocarboné n'est pas souhaité.

Les parkings au niveau du rez-de-chaussée comporteront la création de pelouses, massifs végétaux, arbustes et arbres d'ornement destinés à atténuer visuellement l'effet de masse produit par l'accumulation de véhicules en stationnement.

Un minimum d'un arbre moyenne (ou haute) tiges en pleine terre est imposé pour 4 places de stationnement. Ces arbres doivent impérativement être dispersés dans la parcelle.

■ PUBLICITES ET PANNEAUX

Sans préjudice des dispositions des articles 431 à 442 du CWATUPE liés au règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité, ni des dispositions communes à toutes les zones (sous-section *Enseignes et dispositifs de publicité* ci-dessus), les zones d'activité économique peuvent accueillir des panneaux ou enseignes publicitaires pour autant que :

- les enseignes extérieures placées à plat contre la façade soient composées d'éléments découpés suivant le contour des lettres et motif décoratifs sans interposition d'écran entre ces éléments et la façade (celle-ci reste perceptible aux travers de l'enseigne) ;
- un seul panneau plein peut être toléré pour autant qu' :
 - o il soit en retrait par rapport au nu de la façade ;
 - o la teinte du panneau soit la même que celle de la façade ;
 - o l'éclairage éventuel ne soit pas animé.

◆ Zones d'activité économique mixte / 10.1.

■ DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée aux activités d'artisanat, de distribution, de recherche, de petite industrie et de services.

Les commerces de détails aux particuliers y seront refusés.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent ; dans ce cas, il doit faire partie intégrante de l'exploitation.

■ URBANISATION ET ARCHITECTURE

■ Implantation

Les constructions sont implantées en respectant un retrait d'au minimum 10 mètres par rapport à la voirie (recul avant). Un espace non bâti de minimum 6 mètres est également à respecter depuis la limite parcellaire jusqu'au bâtiment (recul latéral), sauf en cas d'implantation mitoyenne de deux bâtiments.

Le front de bâti obligatoire est à respecter à raison d'au moins un tiers de la largeur à rue de la parcelle.

Les volumes principaux (accueillant les parties administratives : bureaux, locaux du personnel, salle de réunion, salle d'exposition, ...) et secondaires (hall, atelier, laboratoire, ...) sont attenant ou reliés par des volumes de transition.

■ Architecture

Les installations telles que réservoirs à combustible, citernes à gaz liquide, ... sont intégrées dans les bâtiments, sauf imposition contraire de la DGRNE.

■ Gabarit et volumétrie

La hauteur sous corniche du volume principal est comprise entre 5,50 et 9,00 mètres, ce qui permet de réaliser 2 à 3 niveaux.

La hauteur sous corniche de second volume peut être inférieure ou supérieure à celle du « grand » volume pour autant qu'il y ait une différence d'au moins 1,5 mètres et que la hauteur soit comprise entre 4,00 et 7,50 mètres.

Le plan de destination précise quelques points de vue qui devront être traité de manière remarquable sur le plan architectural de manière à devenir des repères. À ces endroits, les constructions pourront ponctuellement (maximum 10 mètres de façades) être plus élevées et atteindre une hauteur sous corniche de 10 mètres.

Les volumes bâtis doivent être couverts d'une toiture en plateforme, d'une toiture à versants de pente identique comprise entre 20° et 35° ou d'une toiture cintrée dont la tangente à la naissance de l'arc est comprise entre 20° et 35°.

Ni les croupes, ni les toitures en shed ne sont admises.

■ Composition de façades et matériaux

Les façades sur l'alignement ainsi que les façades visibles depuis l'espace public, et en particulier celles des constructions situées en bordure externe des zones d'activité économique, doivent être traitées avec le plus grand soin.

Toutes les parois des bâtiments sont traitées avec des matériaux de façades identiques. Ceux-ci sont de grande durabilité et ont une bonne résistance au vieillissement prématuré.

Toute demande de permis relative à la mise en œuvre, par phase, de la zone doit comprendre un projet de mobilier urbain et de signalétique en cohérence avec la philosophie d'aménagement du site.

Aux différentes entrées des ZAE, un plan schématique indiquant le tracé et le nom des différentes rues est installé.

Un même volume ne peut pas comporter plus de deux matériaux de parements différents.

Ces matériaux sont toujours de texture non brillante. Ils sont choisis de préférence dans la gamme des gris ou des beiges.

Les matériaux de parement sont les suivants :

- la maçonnerie des briques (les briques rustiques ou nuancées ainsi que le panachage de briques de couleur différente ne sont pas autorisées) ;
- le béton brut ;
- le bois en revêtement ;
- le petit granit ;
- le bardage métallique dans une expression d'architecture contemporaine. Le choix d'une teinte sombre (gris foncé, ...) ou s'approchant des tonalités naturelles (gris aluminium) est imposé, les couleurs vives sont proscrites ;

Les matériaux de toiture sont de tonalité mate et de couleur grise ou anthracite :

- le zinc naturel ou prépatiné anthracite ;
- l'ardoise ou la tuile de couleur anthracite.

Les toitures plateforme végétalisées sont également autorisées.

Les cheminées, extracteurs et appendices divers sont groupés et traités avec l'architecture du (des) bâtiment(s).

La (les) façade(s) à rue(s) du volume principal présente entre 25 et 50 % de surface de baies (pore de garage non comprise). Cette proportion est libre pour les autres façades.

■ Espaces extérieurs non bâtis

Les espaces libres (stationnement, espaces verts, ...) ne peuvent se limiter à une destination purement utilitaire : ils sont organisés de manière à créer des lieux agréables et accueillants pour contribuer à l'image d'une zone d'activité de grande qualité.

Les parkings sont obligatoirement aménagés dans une approche paysagère. Le nombre de places est fonction de la nature et de la taille de l'entreprise mais ne peut dépasser 20 cases. On considère environ un emplacement de parking pour 200 m² de plancher d'une activité artisanale

ou pour 30 m² de plancher de bureau, auxquels sont additionnées des places pour la clientèle et pour les fournisseurs.

Aménagements écologiques sur les parcelles de petites dimension (moins de 50 ares)

Un minimum de 10% de la superficie totale de la parcelle est consacré au développement de la biodiversité. Ce développement peut se faire au niveau des aires d'accueil ou isolées (bosquets, taillis, petites mares, ...), des aires de prestige (buissons, pièces d'eau, plates-bandes, ...), dans les bassins d'orage, le long des aires de circulation (haies, fauches retardées, fréquence des tontes réduites, ...) ou en limite de parcelles (haies, alignements d'arbres, plante grimpante sur les clôtures), etc.

Les surfaces non bâties doivent être engazonnées ou traitées en prés fleuris. On veillera à éradiquer les espèces invasives (renouée du Japon, arbre à papillon, séneçon du Cap, berce du Caucase, ...) de ces espaces. Les chardons doivent être supprimés chaque année avant leur floraison.

Sur celle-ci, il est obligatoire de planter au moins 4 arbres de 3^{ème} catégorie (ou plus élevée), dont 3 proviennent de la liste présentée en I.3, selon une proportion de maximum 25% d'essences ornementales (non invasives) et 75% d'essences autochtones ou archéophytes⁴. Les alignements d'arbres de première catégorie, à profil élancé sont interdits.

Les haies comprennent un minimum de trois essences, autochtones et/ou archéophytes.

Les bassins réceptacles des éventuelles fontaines à vocation esthétique sont surélevés (30 à 50 cm) par rapport au niveau du sol pour être inaccessibles à la petite faune terrestre (amphibiens, mammifères insectivores, ...).

Les techniques de mise en œuvre et de gestion des prés fleuris, des plantations et des bordures de voiries internes sont présentées dans la brochure n°9 du Ministère de la Région Wallonne (Direction des Ressources Naturelles et de l'Environnement- Division de la Nature et des Forêts) : « *Nature et Entreprises : mode d'emploi* ».

Aménagements écologiques sur les parcelles de dimensions moyennes (de 51 à 100 ares)

Les prescriptions destinées aux petites parcelles sont d'application dans le cas de parcelles de dimensions moyennes. Par ailleurs, il est obligatoire de planter au moins 8 arbres de 3^{ème} catégorie (ou plus élevée), dont 6 proviennent de la liste présentée en I.3, selon une proportion de maximum 25% d'essences ornementales (non invasives) et 75 % d'essences autochtones ou archéophytes. Les alignements d'arbres de deuxième et troisième catégorie sont autorisés.

Aménagements écologiques sur les parcelles de grandes dimensions (plus de 100 ares)

Les prescriptions destinées aux petites parcelles sont d'application dans le cas de parcelles de grandes dimensions. Par ailleurs, il est obligatoire de planter au moins 12 arbres de 3^{ème} catégorie (ou plus élevée), dont 8 proviennent de la liste présentée en I.3, selon une proportion de maximum 25% d'essences ornementales (non invasives) et 75 % d'essences autochtones ou archéophytes. Les alignements d'arbres de deuxième et troisième catégorie sont autorisés.

⁴ Une essence autochtone est une essence qui s'est implantée spontanément dans nos contrées après la dernière glaciation. Une essence archéotype est une essence d'origine étrangère arrivée sous nos latitudes avant 1.500 et qui s'y sont naturalisées (ex. le noyer).

◆ Zones d'activité économique industrielle / 10.2.

■ DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à la réalisation d'un parc d'activité économique industrielle. Les activités sont la petite industrie dont l'agro-économie, le conditionnement, le stockage, la logistique et la distribution.

Les commerces de détails aux particuliers et les entreprises commerciales n'y sont pas admis.

Le logement de l'exploitant (ou du personnel de gardiennage) peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent ; dans ce cas, il doit faire partie intégrante de l'exploitation.

■ URBANISATION ET ARCHITECTURE

■ Implantation

Les constructions sont implantées en respectant un retrait d'au minimum 10 mètres par rapport à la voirie (recul avant). Un espace non bâti de minimum 6 mètres est également à respecter depuis la limite parcellaire jusqu'au bâtiment (recul latéral), sauf en cas d'implantation mitoyenne de deux bâtiments.

Le front de bâti obligatoire est à respecter à raison d'au moins un quart de la largeur à rue de la parcelle.

Les volumes principaux (accueillant les parties administratives (bureaux, locaux du personnel, salle de réunion, ...) et secondaires (soit hall de production, de stockage, ...) sont attenants.

Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'un parking ou d'un accès ainsi que pour ajuster des différences de niveaux. Elles sont réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Les portes d'accès (entrée, garage, hangar, ...) se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul. Les rampes d'accès au sous-sol sont interdites.

■ Volumétrie et gabarit

La hauteur des bâtiments principaux est de 15,00 mètres maximum.

La hauteur des volumes secondaires est inférieure d'au moins un mètre à celle du principal.

Particularité : « bâtiment remarquable » : le plan de destination précise quelques points de vue qui devront être traités de manière remarquable. À ces endroits, les constructions pourront ponctuellement être plus élevées.

Les volumes sont couverts d'une toiture en plateforme, dont l'expression architecturale peut être relativement libre (débordement, légère inclinaison).

■ Composition de façade et matériaux.

Les façades sur l'alignement ainsi que les façades visibles depuis l'espace public, et en particulier celles des constructions situées en bordure externe des zones d'activité économique, doivent être traitées avec le plus grand soin.

Toutes les parois des bâtiments sont traitées avec des matériaux de façades identiques. Ceux-ci sont de grande durabilité et ont une bonne résistance au vieillissement prématuré.

Toute demande de permis relative à la mise en œuvre, par phase, de la zone doit comprendre un projet de mobilier urbain et de signalétique en cohérence avec la philosophie d'aménagement du site.

Aux différentes entrées des ZAE, un plan schématique indiquant le tracé et le nom des différentes rues est installé.

Un même volume ne peut pas comporter plus de deux matériaux de parements différents.

Ces matériaux sont toujours de texture non brillante. Ils sont choisis de préférence dans la gamme des gris ou des beiges.

Les matériaux de parement sont les suivants :

- la maçonnerie des briques (les briques rustiques ou nuancées ainsi que le panachage de briques de couleur différente ne sont pas autorisées) ;
- le béton brut ;
- le bois en revêtement ;
- le petit granit ;
- le bardage métallique dans une expression d'architecture contemporaine. Le choix d'une teinte sombre (gris foncé, ...) ou s'approchant des tonalités naturelles (gris aluminium) est imposé, les couleurs vives sont proscrites ;

Les matériaux de toiture (zinc naturel ou prépatiné) sont de tonalité mate et de couleur grise ou anthracite. Les toitures plateforme végétalisées sont également autorisées ainsi que les membranes asphaltiques pour les toits plats).

Les cheminées, extracteurs et appendices divers sont groupés et traités avec l'architecture du(des) bâtiment(s).

La(les) façade(s) à rue(s) du volume principal présente entre 20 et 40 % de surface de baies (pore de garage non comprise). Cette proportion est libre pour les autres façades.

■ Espaces extérieurs non bâtis

Les espaces libres (stationnement, espaces verts, ...) ne peuvent se limiter à une destination purement utilitaire, ils sont organisés de manière à créer des lieux agréables et accueillants pour contribuer à l'image d'une zone d'activité de grande qualité.

Les parkings sont obligatoirement aménagés dans une approche paysagère. Le nombre de places est fonction de la nature et de la taille de l'entreprise. On considère environ un emplacement de parking pour 500 m² de plancher d'une activité industrielle ou pour 30 m² de plancher de bureaux, auxquels sont additionnées des places pour la clientèle et pour les fournisseurs.

Aménagements écologiques sur les parcelles de petites dimension (moins de 50 ares)

Un minimum de 10% de la superficie totale de la parcelle est consacré au développement de la biodiversité. Ce développement peut se faire au niveau des aires d'accueil ou isolées (bosquets, taillis, petites mares, ...), des aires de prestige (buissons, pièces d'eau, plates-bandes, ...), dans les bassins d'orage, le long des aires de circulation (haies, fauches retardées, fréquence des tontes réduites, ...) ou en limite de parcelles (haies, alignements d'arbres, plante grimpante sur les clôtures), etc.

Les surfaces non bâties doivent être engazonnées ou traitées en prés fleuris. On veillera à éradiquer les espèces invasives (renouée du Japon, arbre à papillon, séneçon du Cap, berce du Caucase, ...) de ces espaces. Les chardons doivent être supprimés chaque année avant leur floraison.

Sur celle-ci, il est obligatoire de planter au moins 4 arbres de 3^{ème} catégorie (ou plus élevée), dont 3 proviennent de la liste présentée en I.3, selon une proportion de maximum 25% d'essences ornementales (non invasives) et 75% d'essences autochtones ou archéophytes⁵. Les alignements d'arbres de première catégorie, à profil élancé sont interdits.

Les haies comprennent un minimum de trois essences, autochtones et/ou archéophytes.

Les bassins réceptacles des fontaines à vocation esthétique sont surélevés (30 à 50 cm) par rapport au niveau du sol pour être inaccessibles à la petite faune terrestre (amphibiens, mammifères insectivores, ...).

Les techniques de mise en œuvre et de gestion des prés fleuris, des plantations et des bordures de voiries internes sont présentées dans la brochure n°9 du Ministère de la Région Wallonne (Direction des Ressources Naturelles et de l'Environnement- Division de la Nature et des Forêts) : « *Nature et Entreprises : mode d'emploi* ».

Aménagements écologiques sur les parcelles de dimensions moyennes (de 51 à 100 ares)

Les prescriptions destinées aux petites parcelles sont d'application dans le cas de parcelles de dimensions moyennes. Par ailleurs, il est obligatoire de planter au moins 8 arbres de 3^{ème} catégorie (ou plus élevée), dont 6 proviennent de la liste présentée en I.3, selon une proportion de maximum 25% d'essences ornementales (non invasives) et 75 % d'essences autochtones ou archéophytes. Les alignements d'arbres de deuxième et troisième catégorie sont autorisés.

Aménagements écologiques sur les parcelles de grandes dimensions (plus de 100 ares)

Les prescriptions destinées aux petites parcelles sont d'application dans le cas de parcelles de grandes dimensions. Par ailleurs, il est obligatoire de planter au moins 12 arbres de 3^{ème} catégorie (ou plus élevée), dont 8 proviennent de la liste présentée en I.3, selon une proportion de maximum 25% d'essences ornementales (non invasives) et 75 % d'essences autochtones ou archéophytes. Les alignements d'arbres de deuxième et troisième catégorie sont autorisés.

⁵ Une essence autochtone est une essence qui s'est implantée spontanément dans nos contrées après la dernière glaciation. Une essence archéotype est une essence d'origine étrangère arrivée sous nos latitudes avant 1.500 et qui s'y sont naturalisées (ex. le noyer).

II.2 DISPOSITIONS POUR LES ZONES RESIDENTIELLES /20.

◆ Constructions en zone résidentielle / 20.1.

■ Généralité

Sauf situation juridique engagée, ne sont autorisées dans ces zones que les constructions à usage principal d'habitation :

Y sont également autorisés, les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale, les commerces de proximité et les services d'utilité publique, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Dans tous les cas, la construction est conçue de manière à pouvoir être reconvertie en habitat.

Les constructions existantes ne respectant pas les prescriptions urbanistiques du P.C.A. peuvent être conservées, entretenues et/ou rénovées, mais pas étendues.

■ Densité

Les nouveaux projets de constructions groupées ou les nouveaux lotissements devront présenter une densité de 15 à 20 logements à l'hectare.

■ Largeur du parcellaire et des constructions

Une parcelle ne sera considérée comme terrain à bâtir que si elle présente une largeur minimum de 7 mètres et une profondeur minimum de 20 mètres.

Ne pourront faire l'objet d'un lotissement que les terrains présentant à front de voirie un développement minimum de 14 mètres. Les parcelles ainsi créées ne pourront jamais avoir une largeur à rue inférieure à 7 mètres.

■ Parti urbanistique et architectural

Les constructions comprennent un volume principal auquel peut être adjoint :

- un volume secondaire arrière ;
- un volume secondaire latéral ;
- un volume secondaire avant lorsqu'il s'agit d'une construction existante (au moment de l'adoption du présent PCA) implantée avec un recul très important.

Les constructions sont :

- soit jointives et forment un ensemble continu.
- soit implantées par groupe de 2 à 5 habitations unifamiliales jointives.
Dans ce cas, des constructions secondaires latérales pourront, à termes, être édifiées afin de créer un ensemble de constructions en ordre continu.
- soit implantée de façon discontinue si la parcelle a une largeur à front de voirie de plus de 20 mètres.

Les volumes annexes (et donc non-attenants au volume principal) ne sont pas autorisés.

■ Implantation

Le volume principal est implanté sur le front de bâtisse obligatoire.

Les volumes secondaires sont adossés :

- soit à la façade arrière,
- soit contre une façade latérale du volume principal de manière à former un front de bâtisse continu ou avec un recul maximum de 2 mètres par rapport au front de bâtisse obligatoire.

Dans le cas particulier où les constructions existantes sont implantées à l'arrière du front de bâtisse obligatoire (partiellement en zone de cours et jardin), un volume secondaire est autorisé à l'avant, soit entre l'alignement et la construction.

Les balcons ou orielles peuvent empiéter dans la zone de recul sur une profondeur de 1 mètre pour autant qu'ils n'en dépassent pas les limites et qu'ils laissent un passage libre de minimum 4 mètres.

La profondeur maximale des volumes principaux n'excédera pas 12 mètres, celle des volumes secondaires n'excédera pas 6 mètres.

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

Les portes d'entrée et de garage se situent de plain-pied avec la voirie et s'ouvrent sur la zone de recul.

Les rampes d'accès au sous-sol ne sont pas autorisées.

■ Gabarit

Remarque : la hauteur est à calculer en références au niveau de la voirie, au droit de la mi-largeur de la parcelle, sur l'alignement.

La hauteur sous gouttière du volume principal est comprise entre 4,50 et 6,50 mètres avec une différence maximale d'un mètre entre les raccords de corniche des volumes principaux.

Les hauteurs sous gouttière et au faîte des volumes secondaires sont inférieures d'au moins 20% à celles du volume principal.

■ Décrochement

La façade à rue du volume principal peut présenter au maximum un seul décrochement.

Dans ce cas, l'élévation en retrait est située à 1 mètre maximum du front de bâtisse obligatoire et son développement n'excède pas 50 % du développement de la façade à rue.

La façade des volumes secondaires ne présente pas de décrochement.

■ Toiture

Les toitures des volumes principaux seront à deux versants droits de même inclinaison, de même longueur de pente et se joignant au faîte. La pente calculée sur l'horizontale sera comprise entre 35° et 45°.

Le faîte est parallèle à l'axe de la voirie.

Les volumes principaux situés à l'extrémité d'un ensemble pourront présenter des toitures à trois versants de même inclinaison (entre 35° et 45°).

Les volumes secondaires ont une toiture en pente d'un ou deux versants droits de même inclinaison. La pente calculée sur l'horizontale sera identique à la pente de la toiture principale. Toutefois, les toitures présentant un versant doivent obligatoirement être adossées au volume principal ou, en cas de mitoyenneté, former avec le volume secondaire mitoyen, un volume présentant une toiture à deux versants identiques.

Les toitures plates sont autorisées pour les volumes secondaires arrière et les volumes annexes.

Les débordements de toiture sont interdits.

Les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les fenêtres de toit rampantes sont de petites dimensions et s'harmonisent avec l'architecture des façades. Les lucarnes et barbacanes ne sont pas autorisées.

Les capteurs d'énergie solaire sont autorisés en toiture. La superficie totale de ces éléments (châssis et vitrage + capteurs d'énergie solaire) ne peut excéder 1/10^{ème} de la superficie totale du versant de toiture côté voirie et 1/5^{ème} côté jardin.

■ Matériaux d'élévation et de couverture

Les matériaux de parement des façades, de couverture et de fermeture sont choisis pour s'intégrer au contexte (village de Bleret). Leur type et leur teinte sont renseignés dans la demande de permis d'urbanisme.

Le choix du matériau en élévation sera respecté sur toutes les façades.

Le matériau de parement principal est la brique de ton rougeâtre.

Complémentairement sont autorisés à titre de matériau secondaire (un seul par façade) : le petit granit, le béton architectonique, l'ardoise, le bois et le zinc prépatiné.

■ Baies et ouvertures

Les baies sont caractérisées par une dominante verticale (rapport hauteur/largeur supérieur à 1,4 pour les façades à rue) et les baies sont alignées verticalement.

Les arcs en plein cintre sont proscrits pour les baies de moins de 2,80 mètres de portée.

La surface totale de baies par étage sera comprise entre 20 et 40 % de la surface d'élévation de ce même étage. Pour les commerces et les équipements communautaires, la surface totale des baies en façade à rue (du rez) pourra occuper au maximum 60 % de la surface de façade de ce même rez.

Les portes d'entrée et de garage s'ouvrent sur la zone de recul.

■ Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées uniquement :

- de haies vives d'essence régionale.
- de murs en maçonnerie identique à celle du volume principal (profondeur maximale de 20 mètres à l'arrière du front de bâtisse), hauteur maximale 50 cm.
- de fils ou de treillis.

Les clôtures établies dans la zone de construction résidentielle sont de même nature que celles implantées dans les autres zones d'une même parcelle. Elles en constitueront le prolongement.

Toutefois sont acceptées les clôtures mixtes composées de murs en maçonnerie en zone de bâtisse et de fils, treillis ou haies, en zone de cours et jardin.

La hauteur maximale est de 1,80 mètre.

◆ Constructions en zone résidentielle et d'artisanat / 20.2.

■ Généralité

Sauf situation juridique engagée, ne sont autorisées dans ces zones que :

- les constructions à usage d'habitation en ce compris le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage d'une exploitation ;
- les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ;
- les locaux nécessaires à l'artisanat ;
- les commerces et les services d'utilité publique ;

Les constructions existantes ne respectant pas les prescriptions urbanistiques du P.C.A. peuvent être conservées, entretenues et/ou rénovées, mais pas étendues.

■ Densité

Les nouveaux projets de constructions groupées ou les nouveaux lotissements devront présenter une densité de 5 à 20 logements à l'hectare.

■ Parti urbanistique et architectural

Les constructions comprennent un volume principal auquel peut être adjoint :

- un volume secondaire arrière ;
- un volume secondaire latéral ;
- un volume secondaire avant lorsqu'il s'agit d'une construction existante (au moment de l'adoption du présent PCA) implantée avec un recul très important.

Les constructions sont :

- soit jointives et forment un ensemble continu.
- soit implantées par groupe de 2 à 5 habitations unifamiliales jointives.
Dans ce cas, des constructions secondaires latérales pourront, à termes, être édifiées afin de créer un ensemble de constructions en ordre continu.
- soit implantée de façon discontinue si la parcelle a une largeur à front de voirie de plus de 20 mètres.

Les volumes annexes (et donc non-attenants au volume principal) ne sont pas autorisés.

■ Implantation

Dans les cas de constructions à usage d'habitation, les volumes principaux et secondaires sont attenants ou reliés par des volumes de transition.

Dans les cas de constructions nécessaires à un usage autorisé dans la zone autre que l'habitation ou à usage mixte (habitations et activités économiques autorisées dans la zone), les volumes principaux (accueillant les parties administratives : bureaux, locaux du personnel, salle de réunion, salle d'exposition, ...) et secondaires (hall, atelier, laboratoire, ...) sont attenants ou reliés par des volumes de transition.

Le volume principal est implanté sur le front de bâtisse obligatoire.

Dans le cas particulier où les constructions existantes sont implantées à l'arrière du front de bâtisse obligatoire, un volume secondaire est autorisé à l'avant, soit entre l'alignement et la construction.

Les modifications du relief naturel du sol seront réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

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

■ Gabarit

Remarque : la hauteur est à calculer en références au niveau de la voirie, au droit de la mi-largeur de la parcelle, sur l'alignement.

La hauteur sous corniche du volume principal est comprise entre 5,50 et 10,00 mètres, ce qui permet de réaliser 2 à 3 niveaux.

La hauteur sous corniche du second volume peut être inférieure ou supérieure à celle du « grand » volume pour autant qu'il y ait une différence d'au moins 1,5 mètres et que la hauteur soit comprise entre 4,00 et 8,50 mètres.

A titre exceptionnel, les hauteurs des bâtiments pourront dépasser les hauteurs prescrites (bâtiments repères).

■ Décrochement

La façade à rue du volume principal peut présenter au maximum un seul décrochement.

Dans ce cas, l'élévation en retrait est située à 1 mètre maximum du front de bâtisse obligatoire et son développement n'excède pas 50 % du développement de la façade à rue.

La façade des volumes secondaires ne présente pas de décrochement.

■ Toiture

Les volumes bâtis doivent être couverts d'une toiture en plateforme, d'une toiture à versants de pente identique comprise entre 20° et 35° ou d'une toiture cintrée dont la tangente à la naissance de l'arc est comprise entre 20° et 35°.

Les fenêtres de toit rampantes sont de petites dimensions et s'harmonisent avec l'architecture des façades. Les lucarnes et barbacanes ne sont pas autorisées.

Les capteurs d'énergie solaire sont autorisés en toiture. La superficie totale de ces éléments (châssis et vitrage + capteurs d'énergie solaire) ne peut excéder 1/10^{ème} de la superficie totale du versant de toiture côté voirie et 1/5^{ème} côté jardin.

■ Composition de façades et matériaux

Les façades sur l'alignement ainsi que les façades visibles depuis l'espace public doivent être traitées avec le plus grand soin.

Toutes les parois des bâtiments sont traitées avec des matériaux de façades identiques. Ceux-ci sont de grande durabilité et ont une bonne résistance au vieillissement prématuré.

Un même volume ne peut pas comporter plus de deux matériaux de parements différents.

Ces matériaux sont toujours de texture non brillante. Ils sont choisis de préférence dans la gamme des gris ou des beiges.

Les matériaux de parement sont les suivants :

- la maçonnerie des briques (les briques rustiques ou nuancées ainsi que le panachage de briques de couleur différente ne sont pas autorisées) ;
- le béton brut ;
- le bois en revêtement ;
- le petit granit ;
- le bardage métallique dans une expression d'architecture contemporaine. Le choix d'une teinte sombre (gris foncé, ...) ou s'approchant des tonalités naturelles (gris aluminium) est imposé, les couleurs vives sont proscrites ;

Les matériaux de toiture sont de tonalité mate et de couleur grise ou anthracite :

- le zinc naturel ou prépatiné anthracite ;
- l'ardoise ou la tuile de couleur anthracite.

Les toitures plateforme végétalisées sont également autorisées.

Les cheminées, extracteurs et appendices divers sont groupés et traités avec l'architecture du (des) bâtiment(s).

La (les) façade(s) à rue(s) du volume principal présente entre 25 et 50 % de surface de baies (pore de garage non comprise). Cette proportion est libre pour les autres façades.

■ Espaces extérieurs non bâtis

Les espaces libres (stationnement, espaces verts, ...) ne peuvent se limiter à une destination purement utilitaire : ils sont organisés de manière à créer des lieux agréables et accueillants pour contribuer à l'image d'une zone d'activité de grande qualité.

Les parkings sont obligatoirement aménagés dans une approche paysagère. Le nombre de places est fonction de la nature et de la taille de l'entreprise mais ne peut dépasser 20 cases. On considère environ un emplacement de parking pour 200 m² de plancher d'une activité artisanale ou pour 30 m² de plancher de bureau, auxquels sont additionnées des places pour la clientèle et pour les fournisseurs.

Les terrasses éventuelles auront une profondeur maximum de 5 mètres à compter de la façade arrière du volume principal. Sa superficie maximale est de 25 m².

■ Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées uniquement :

- de haies vives d'essence régionale.
- de murs en maçonnerie identique à celle du volume principal (profondeur maximale de 20 mètres à l'arrière du front de bâtisse), hauteur maximale 50 cm.
- de fils ou de treillis.

Les clôtures établies dans la zone de construction résidentielle sont de même nature que celles implantées dans les autres zones d'une même parcelle. Elles en constitueront le prolongement. Toutefois sont acceptées les clôtures mixtes composées de murs en maçonnerie en zone de bâtisse et de fils, treillis ou haies, en zone de cours et jardin.

La hauteur maximale est de 1,80 mètre.

◆ Cours et jardins en zone résidentielle / 20.3.

■ Destination

Ces zones sont exclusivement destinées à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers. En aucun cas, les volumes annexes (abri de jardin et une serre par parcelle) ne sont autorisés.

Les aménagements suivants y sont autorisés :

- les sentiers, bacs à plantes et pièces d'eau ;
- l'engazonnement ;
- les parterres plantés (arbustes, haies, buissons taillés, strate herbacée, ...) ;
- la plantation d'arbres moyenne ou haute tige d'essence régionale ;
- les terrasses.

La profondeur maximale de l'éventuelle terrasse est de 5 mètres à compter de la façade arrière du volume principal. Sa superficie maximale est de 25 m².

La circulation et le stationnement des véhicules y sont interdits.

■ Modification du relief du sol

Aucune modification du relief du sol n'est autorisée à l'exclusion des modifications nécessaires à la réalisation d'une pièce d'eau.

Dans ce cas, les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

■ Matériaux de revêtement de cheminements

Le matériau de revêtement des sentiers ou de cheminement dans la zone de cours et jardins est :

- tout matériau poreux ;
- le pavé de pierre naturelle ;
- les dalles gazon ;
- l'empierrement ;
- le bois.

◆ **Recul ou zone non aedificandi en zone résidentielle / 20.3.**

■ Destination

Sauf situation juridique engagée, aucune construction n'est autorisée dans ces zones.

Ces zones sont exclusivement destinées à l'aménagement d'aires de stationnement et/ou de jardins d'agrément.

Au minimum 30% de la superficie de cette zone doit être verdurisée. Elle ne peut donc ni servir au stationnement, ni à l'accès aux habitations.

■ Modifications du relief du sol

Les modifications du relief du sol ne sont autorisées que dans le cadre du raccordement (accès pour les voitures et les piétons) entre une habitation et la voirie.

Dans ce cas, les aménagements sont conçus de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

■ Matériaux de revêtement de cheminements

Le matériau de revêtement des accès aux habitations en zone d'avant-cours (70% de la surface disponible) est :

- tout matériau poreux ;
- le pavé de pierre naturelle ;
- les dalles gazon pour la zone de stationnement;
- l'empierrement.

La partie non destinée à l'accès à l'habitation (30% de la surface disponible) est soit engazonnée, soit plantée (arbres, arbustes, haies, buissons taillés, strate herbacée, ...).

ZONE DE VOIRIES ET D'ESPACE PUBLIC / 30.

◆ Voiries / 30.1.

Ces zones sont destinées à accueillir les axes de communication, les dessertes internes.

Les voies internes de la zone sont destinées à la desserte locale permettant l'accès aux propriétés et terrains. Les voiries carrossables sont de type classique soit une chaussée avec accotements de part et d'autre sauf en ce qui concerne la zone résidentielle où il n'y a pas nécessairement d'accotement.

■ DANS LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Toute demande de permis relative à la mise en œuvre de la zone doit comprendre un projet de mobilier urbain et de signalétique en cohérence avec la philosophie d'aménagement du site.

Aux différentes entrées des ZAE, un plan schématique indiquant le tracé et le nom des différentes rues est installé.

Si l'accotement réservé aux circulations lentes doit être interrompu pour aménager l'entrée de l'entreprise, tout doit être mis en œuvre pour garantir la sécurité de ces circulations (passage pour piétons et signalisation adéquate). Les circulations de services de celle-ci devront être gérées en interne.

■ Gabarits

La largeur des zones de voiries desservant les zones d'activité économique est de 11 mètres.

La voirie se compose de la partie « chaussée » et d'accotements stabilisés.

L'exécution des voiries comprend tous les équipements relatifs à l'installation, au raccordement ou au déplacement des différents réseaux de services publics.

■ Matériaux

Le revêtement de la chaussée est l'hydrocarboné.

Les bordures sont réalisées avec des éléments de transition plans ou faiblement inclinés entre les voiries et leurs abords.

Le revêtement de sol des accotements est au moins partiellement perméable aux eaux de ruissellement et est de ton neutre. Toutefois, en zone de prévention de captage, les revêtements de sol doivent toutefois satisfaire aux exigences de la SWDE.

Des poteaux d'éclairage d'une hauteur de 6 mètres sont placés le long des voiries, à une distance régulière (35 mètres).

■ DANS LES ZONES RESIDENTIELLES

L'éclairage est adapté au caractère villageois des lieux traversés, mettant davantage en lumière les éléments du contexte que la voirie elle-même (éclairage bas mettant en évidence le site traversé et les aménagements de sécurité pour les usagers lents tels que les passages pour piétons).

Les voiries destinées au trafic des voitures et des camions devront permettre de s'insérer dans le flux de circulation périphérique sans créer de nouveaux points de conflit.

◆ *Cheminements lents, voiries secondaires, places / 30.2.*

■ *COMPOSITION ET AMENAGEMENT*

■ *Cheminements « en forme longitudinale »*

La zone comporte un cheminement de minimum 1,50 mètre et permet la circulation aisée des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite. Le dévers du cheminement est de 2% maximum.

Le solde de la largeur est affecté aux plantations (voir liste ci-dessus).

Le cheminement fait l'objet d'un éclairage monté sur des poteaux de 4 mètres de haut et placés à distance régulière (tous les 20 mètres).

■ *Cheminements « en forme de placette »*

La zone permet la circulation aisée des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite. Le dévers du cheminement est de 2% maximum.

Des plantations sont réalisées ponctuellement et au moins un arbre moyenne ou haute tige est implanté par 50 m² de placette.

L'éclairage de la place est réalisé sur des poteaux de 4 mètres de haut.

II.3 DISPOSITIONS POUR LES ZONES NON URBANISABLES (40., 50.)

◆ « Zones d'espace vert / 40.1.

■ DESTINATION

Ces espaces sont réservés aux plantations et aux espaces verts. L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une étude paysagère afin de créer, améliorer ou gérer les couloirs visuels. D'une manière générale, les interventions s'intégreront harmonieusement aux lignes du paysage.

Cette zone est destinée :

- au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel ;
- à la création d'espaces de développement de la nature ainsi qu'à la valorisation des caractéristiques écologiques en place et auxquelles la faune s'est adaptée depuis de nombreuses années (vergers, prairies, haies, arbres isolés ou en petits massifs, bassins et retenues d'eau).

Elle contribue à la formation du paysage ou à la transition végétale entre des zones dont les destinations sont incompatibles ou susceptibles de créer des nuisances vis-à-vis d'une zone proche ou voisine.

■ COMPOSITION

Les zones d'espaces verts peuvent accueillir des équipements publics du type « borne d'information » ou du mobilier d'aire de repos, d'aire de jeux, etc. Elles peuvent éventuellement être traversées en souterrain par des impétrants destinés à l'adduction et/ou à la distribution des fluides ou à l'évacuation des effluents.

Elles sont traversées par des sentiers destinés aux piétons et aux modes doux pour assurer notamment une continuité entre les zones d'activité économique et les zones d'habitat (résidentiel et de centre ville).

Les cheminements sont aménagés afin de remplir un rôle social, esthétique et dans un intérêt biologique.

Il est prévu au moins un arbre pour 1.000 m².

Cette zone peut être librement franchie par les viabilités de desserte privative.

Les zones d'espaces verts peuvent également servir de zone-tampon (appelées aussi zone d'isolement), notamment si elles figurent en périphérie d'une zone d'activité économique.

Dans ce cas, elles contribuent également à la structuration du paysage et à la qualité du cadre de vie. C'est un espace vert qui constitue une transition végétale marquée entre des zones dont les destinations sont incompatibles ou dont l'une peut présenter des nuisances pour l'autre. Pour ce faire, les plantations s'avèrent plus élevées et plus denses que dans les zones d'espaces verts sur une largeur minimale de 10 mètres afin d'être suffisamment denses que pour empêcher les perceptions sur la zone d'activité.

L'ensemble des zones d'isolement doit faire l'objet d'un pré-verdissement afin de constituer des écrans végétaux le plus rapidement possible et de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles et sonores induites par l'implantation des entreprises. Ces travaux sont à réaliser simultanément à l'ouverture des voiries internes à la zone d'activité économique.

Concernant les zones d'espaces verts contigües à la zone de réserve naturelle, elles devront être aménagées afin d'assurer des liaisons écologiques entre les différents milieux. Des haies ainsi que des arbres à hautes tiges devront être plantés sur toute la longueur de ces bandes, tant au Nord qu'au Sud de la zone de réserve naturelle. En outre, des dispositions devront être prises en vue de la renaturation du ruisseau longeant ces zones. Le béton canalisant les berges devra être enlevé au profit de berges en terre ou enrochées, (permettant la réapparition d'une végétation spontanée et/ou la plantation d'espèces propres aux berges et au site).

◆ Zones de parc / 40.2.

■ DESTINATION

Cette zone est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère. Les limites du parc sont adaptées au contexte (relief, nécessité d'un garde-corps, proximité de la réserve naturelle, ...).

■ COMPOSITION ET AMENAGEMENT

L'aménagement est réalisé comme espace de transition entre la réserve naturelle et les zones de cours et jardins de la zone résidentielle.

Il sera composé de spécimens végétaux indigènes et les arbres seront choisis dans la liste établies ci-dessus (cfr « *Plantations sur le domaine public ou les espaces en contact avec les espaces publics* »). Les plantations y sont diversifiées, la répartition entre espèces indigènes et espèces ornementales y est de 70/30 (en nombre de plants).

Des pièces d'eau d'aspect naturel peuvent être aménagées ainsi qu'un espace de parking pouvant accueillir au moins un autocar (ou 7 voitures). Ce parking est à implanter le plus proche possible de la rue Docquier mais son aménagement ne doit pas porter préjudice aux riverains. L'aménagement d'environ 80 m² est réalisé en dalles gazon.

Les travaux d'aménagement et d'entretien ou d'élagage sont autorisés.

L'intérieur du parc est structuré par des cheminements piétonniers dont le revêtement est perméable. Toutefois, aucun cheminement n'est autorisé dans une zone de 20 mètres de profondeur le long de la réserve naturelle. Seul un chemin permettant l'accès à un observatoire situé à côté de la réserve est autorisé.

Le parc sera équipé de mobilier urbain (bancs, poubelles, ...).

◆ Zone de réserve naturelle / 40.3.

■ DESTINATION

La zone de réserve naturelle est destinée au maintien, à la protection et à la régénération de milieux naturels de grande valeur biologique constituée par les anciens bassins de décantation de la râperie et la végétation qui les entoure.

■ COMPOSITION ET AMENAGEMENT

Dans cette zone ne sont admis que les actes et travaux nécessaires à la protection active ou passive de ces milieux ou espèces.

◆ Périmètres de corridor vert (CV)

■ DESTINATION

Il s'agit de couloirs, inscrits au plan en surimpression des zones urbanisable, qui permettent d'assurer la continuité du maillage écologique et paysager du PCA.

Leur tracé au plan doit être respecté dans le principe mais peut faire l'objet d'adaptations.

■ COMPOSITION ET AMENAGEMENT

Cette zone est constituée de plantations variées, herbacées, arbustives et/ou arborées (essences fruitières et forestières), d'éventuels filets d'eau naturels (cours d'eau ou fossé d'écoulement).

Les plantations y sont diversifiées, la répartition entre espèces indigènes et espèces ornementales y est de 70/30 (en nombre de plants). Les essences indigènes à planter sont à trouver soit parmi les essences indigènes déjà présentes au sein du périmètre, soit dans la liste des espèces arbustives concernées par la subvention pour la plantation de haies éditée par la DNF.

Dans ces corridors, il doit subsister un passage libre au niveau du sol, une hauteur de 25 cm et une largeur de 50 cm.

Au besoin, des « crapauducs » seront aménagés sous les voiries perpendiculairement à l'axe de celles-ci.

◆ Périmètre de bassin d'orage « BO »

Les bassins d'orage seront aménagés de manière naturelle et écologique selon les recommandations énoncées ci-dessous.

■ Conception

La conception de ce(s) bassin(s) d'orage respectera les principes suivants.

- Le bassin d'orage sera constitué d'un minimum de deux sous-bassins afin de favoriser une meilleure épuration des eaux et de faciliter son entretien.
- Le premier bassin sert à la décantation. Il est compartimenté en un sous-bassin de dessablage et un système de déshuilage. L'autre bassin sert à la retenue de l'eau (stockage dilution).
- L'ensemble des sous-bassins a un aspect le plus naturel possible (fonds et berges naturelles en pente douce non bétonnés). Pour les éventuels systèmes d'étanchéité, les matériaux permettant la colonisation végétale sont utilisés. Les éléments en dur (tuyaux, dalle d'entrée, déversoir de sortie, etc.) doivent être peu apparents.
- Le dimensionnement des différents sous-bassins dépend des apports d'eau potentiels.

■ Aménagement des berges et des abords des bassins

- L'aménagement des berges et des abords se fait de manière naturelle.
- L'entretien des abords doit permettre de limiter la prolifération des végétaux gênant l'accès au plan d'eau ou colonisant progressivement les rives de manière trop envahissante.
- L'entretien des berges et des abords est du type « fauchage tardif ».

◆ Zones agricoles / 50.1.

■ DESTINATION

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession (cfr « *Constructions en zone agricole* » ci-dessous). Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les bâtiments s'inspirent des recommandations urbanistiques développées dans le RGBSR de l'aire agro-géographique de la Hesbaye.

Les volumes sont simples, assez étroit mais allongé (proportion entre la largeur et la longueur : 1 à 2).

Le volume est sous une toiture à deux versants (de même inclinaison et à faîtage central) dont la corniche a une hauteur maximale de 6 mètres.

Les matériaux (façades et toiture) ont une teinte et un aspect cohérents avec les matériaux d'une même exploitation.