

Commune de Fléron

Hôtel de Ville
Rue F. Lapierre, 19
4620 Fléron

Ont participé à la présente étude :

PLURIS scrl

Rue de Fétille, 85
4020 Liège
Tel : 04 342 01 50 Fax : 04 344 32 36 pluris@daum-concept.be

Inventaires, recherches et lectures :

| | |
|--------------------------|--|
| Serge Fetter | ingénieur agronome - environnementaliste |
| Xavier Mariage | architecte - urbaniste |
| Pierre Philippart de Foy | architecte - urbaniste |

Cartographie et mise au point des relevés :

| | |
|--------------------|---------------|
| Jean-Luc Dequecker | infographiste |
|--------------------|---------------|

Coordination générale :

| | |
|---------------|--------------------|
| Sophie Tilman | architecte associé |
|---------------|--------------------|

Table des matières

| | |
|---|------------|
| 1 PRÉAMBULE | 4 |
| 2 ABRÉVIATIONS | 5 |
| 3 LEXIQUE | 7 |
| 1 HIÉRARCHIE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT | 12 |
| 2 CONTENU DES RÈGLEMENTS COMMUNAUX D'URBANISME | 13 |
| 3 QUEL TYPE DE RCU POUR FLÉRON ? | 14 |
| 4 DOMAINE D'APPLICATION | 18 |
| 5 APPLICATION DU RÈGLEMENT | 19 |
| 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PARCELLE | 22 |
| 2 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU BÂTIMENT | 33 |
| 1 ZONE URBANISABLE – NOYAU URBAIN AIRE DIFFÉRENCIÉE N°1 AIRE DE CENTRE URBAIN | 39 |
| 2 ZONE URBANISABLE – NOYAU URBAIN AIRE DIFFÉRENCIÉE N°2 AIRE EN APPUI AU CENTRE URBAIN | 50 |
| 3 ZONE URBANISABLE – NOYAU URBAIN SOUS-AIRE DIFFÉRENCIÉE N°2.1 ZONE COMMERCIALE EN APPUI AU CENTRE URBAIN | 60 |
| 4 ZONE URBANISABLE – NOYAU URBAIN SOUS-AIRE DIFFÉRENCIÉE N°2.2 ZONE COMMUNAUTAIRE EN APPUI AU CENTRE URBAIN | 70 |
| 5 ZONE URBANISABLE – NOYAUX PÉRIPHÉRIQUES AIRE DIFFÉRENCIÉE N°3 AIRE DE CENTRE À CARACTÈRE VILLAGEOIS | 80 |
| 6 ZONE URBANISABLE – NOYAUX PÉRIPHÉRIQUES AIRE DIFFÉRENCIÉE N°4 AIRE EN APPUI AU CENTRE À CARACTÈRE VILLAGEOIS | 91 |
| 7 ZONE URBANISABLE – NOYAUX PÉRIPHÉRIQUES SOUS-AIRE DIFFÉRENCIÉE N°4.1 SOUS-AIRE EN APPUI AU CENTRE À CARACTÈRE PAYSAGER | 101 |
| 8 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES AIRE DIFFÉRENCIÉE N°5 AIRE INTERMÉDIAIRE PAVILLONAIRE | 111 |
| 9 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES SOUS-AIRE DIFFÉRENCIÉE N°5.1 ZONE INTERMÉDIAIRE ÉCONOMIQUE | 121 |
| 10 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES SOUS-AIRE DIFFÉRENCIÉE N°5.2 ZONE INTERMÉDIAIRE COMMUNAUTAIRE | 133 |
| 11 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES SOUS-AIRE DIFFÉRENCIÉE N°5.3 ZONE INTERMÉDIAIRE DE LOISIRS | 142 |
| 12 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES AIRE DIFFÉRENCIÉE N°6 AIRE INDUSTRIELLE | 150 |
| 13 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES AIRE DIFFÉRENCIÉE N°7 AIRE D'EXTRACTION | 157 |
| 1 ZONE NON URBANISABLE AIRE DIFFÉRENCIÉE N°8 AIRE RURALE | 165 |
| 2 ZONE NON URBANISABLE AIRE DIFFÉRENCIÉE N°9 AIRE D'ESPACE VERT À VOCATION NATURELLE | 171 |
| 1 L'ESPACE-RUE : SÉQUENCE SPATIALE STRUCTURANTE | 173 |
| 1 LES PÉRIMÈTRES | 186 |
| 1 ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES | 193 |
| 2 ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT WALLON DÉTERMINANT LES CRITÈRES MINIMUMS DE SALUBRITÉ ET DE SURPEUPLEMENT | 197 |

1 PRÉAMBULE

En 1991, Fléron s'est dotée d'une CCAT et en 1993, d'un Schéma de Structure Communal et d'un Règlement Communal d'Urbanisme. Avec ces outils, Fléron s'est octroyé des documents d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble de son territoire, tout en respectant le plan de secteur et tenant compte des moyens communaux. Les autorités communales ont ainsi décidé d'acquérir une qualité de gestion de leur territoire.

Grâce à ces outils, Fléron a acquis une autonomie certaine en matière de délivrance de permis, de par sa décentralisation.

Depuis 1993, le paysage communal a largement évolué. Le RCU s'inscrit dans la démarche initiée par la commune d'actualiser ses outils d'aide à la décision en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

La révision du Règlement Communal d'Urbanisme doit prendre en compte les évolutions de l'habitat (gabarit, matériaux, économies d'énergie, espace public, respect de l'environnement...) tout en préservant le caractère bâti et non bâti de la Commune de Fléron. « Une ville à la campagne » reste l'image perçue par les personnes parcourant le territoire communal. Nous voulons que cette situation perdure : notre richesse n'est-elle pas le cadre paisible et verdoyant de notre gîte, l'accessibilité aux services, aux commerces et la proximité des grandes villes,... Cette réalité sera notre fil conducteur tout au long de la procédure de la révision du règlement communal d'urbanisme que nous avons voulue et qui fera de Fléron, une commune d'avenir.

2 ABRÉVIATIONS

| | |
|----------------|--|
| A.G.W. | Arrêté du Gouvernement Wallon |
| A.R. | Arrêté Royal |
| A.L.E. | Agence Locale pour l'Emploi |
| C.C.A.T.M. | Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité |
| C.L.D.R. | Commission Locale de Développement Rural. |
| C.P.A.S. | Centre Public d'Aide Social. |
| C.W.A.T.U.P.E. | Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie. |
| D.G.A.T.L.P. | Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine. |
| D.G.R.N.E. | Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement. |
| D.N.F. | Division de la Nature et des Forêts |
| D.P. | Députation Permanente. |
| H.T. | Haute Tension. |
| I.G.N. | Institut Géographique National. |
| I.N.S. | Institut National des Statistiques. |
| I.R.M. | Institut Royal Météorologique. |
| M.R.W. | Ministère de la Région Wallonne. |
| M.E.T.(W) | Ministère de l'Équipement et des Transports (Wallon) |
| P.I.C.H.E. | Périmètre d'Intérêt Culturel, Historique ou Esthétique. |
| P.C.A. | Plan Communal d'Aménagement |
| P.C.G.E. | Plan Communal Général d'Égouttage. |
| P.C.D.N. | Plan Communal de développement de la Nature |
| P.C.D.R. | Programme Communal de Développement Rural. |
| P.I.P. | Périmètre d'Intérêt Paysager. |
| PME | Petite et Moyenne Entreprise. |
| R.A.V.e.L. | Réseau Autonome de Voies Lentes. |
| R.G.B.S.R. | Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural. |
| R.N.O.B. | Réserves Naturelles et Ornithologiques de Belgique. |
| R.W. | Région Wallonne. |
| S.A.E.D. | Site d'Activité Economique Désaffecté. |
| S.A.R. | Site À Réhabiliter |
| S.N.T. | Société Nationale Terrienne. |
| S.N.C.V. | Société Nationale des Chemins de fer Vicinaux. |
| S.T.P. | Service Technique Provincial. |



S.W.D.E. Société Wallonne de Distribution d'Eau.
T.E.C. Transports En Commun.

3 LEXIQUE

Les définitions reprises dans le lexique sont issues de dictionnaires spécialisés en construction, en urbanisme et en aménagement du territoire. Les deux ouvrages de référence sont le Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement (P.MERLIN et F. CHOAY, presses universitaires de France) et le Dicobat (J. de VIGAN, éd. Arcature).

| | |
|------------------------------------|---|
| Accotements | L'accotement est la partie du domaine public qui longe l'aire de roulage de la voirie publique et qui est aménagée pour les piétons, généralement de plain pied par rapport au niveau de la voirie. |
| Aire différenciée | Portions du territoire communal, aux caractéristiques morphologiques et typologiques homogènes, sur lesquelles une réglementation s'applique. Ces aires différenciées sont reprises sur la carte 36. |
| Alignement en voirie | Limite juridique de séparation entre le domaine public et le domaine privé. |
| Angle de pente de toiture | Angle formé par l'horizontale et le versant de toiture. |
| Bâtiment | Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, et ayant une fonction d'abri. |
| Bloc | Matériau de construction préfabriqué de forme parallélépipédique rectangle. Leurs dimensions sont généralement de 20 cm de hauteur, 50 cm de longueur, leur épaisseur totale est variable. Les épaisseurs les plus courantes sont 5 cm (planelle), 10 cm, 15 cm (refend), ou 20 cm (porteur extérieur). |
| Brique | Matériau de construction en forme de parallélépipède de rectangle de format de l'ordre de : longueur 20 cm, profondeur 10 cm, hauteur 5 à 10 cm. |
| Brisis | Partie à forte pente du toit à la Mansart. |
| Car-port | Volume secondaire ou volume annexe couvert mais non fermé destiné à abriter des véhicules (sauf camions). |
| Coefficient de surface de plancher | Rapport P/S déterminant la surface de plancher (mur compris) admissible sur la partie potentiellement constructible d'une parcelle. P représente la surface cumulée de plancher relative à l'immeuble. S est la surface potentiellement constructible de la parcelle. |
| Construction | Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, et ayant une fonction d'abri. |
| Coyau | Chevron rapporté à la base d'un versant pour adoucir la pente de l'égout. |
| Croupe | Partie de toiture à charpente qui du côté du pignon est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze. |
| Dispositifs publicitaires | Objet dont le but est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités en vue d'informer le public ou d'attirer son attention. |
| Densité résidentielle | La densité résidentielle est le rapport entre le nombre de logements et l'emprise au sol. (parcelle) |

| | |
|---|--|
| Eaux usées résiduaires | Eaux usées domestiques ou le mélange des eaux usées domestiques avec les eaux usées industrielles et ou les eaux de ruissellement. |
| Emprise | Surface horizontale délimitée par la projection horizontale du volume considéré. |
| Enduit | L'enduit est appliqué comme revêtement final sur les faces verticales en élévation d'un bâtiment. Le terme enduit sous-entend crépis et/ou peinture. |
| Enseigne | Toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce. |
| Espace vert public | On peut considérer l'espace vert public comme la partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics, les parcs et jardins. |
| Façade | Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. |
| Faîte | Partie supérieure d'un ouvrage. La ligne de faite est celle qui relie les points les plus élevés déterminés par l'intersection de deux versants d'un toit. |
| Front de bâtisse | Plan vertical défini par au moins deux façades ou pignons situés dans un même plan et sur deux parcelles contiguës. |
| Front de bâtisse brisé | Le front de bâtisse est dit « brisé » lorsqu'il n'y a pas de correspondance entre l'alignement des façades voisines l'une à l'autre. |
| Gabarit | Dimensions d'un volume définies par les éléments repris ci-après. |
| Hauteur du mur gouttereau ou hauteur sous gouttière ou corniche | Mesure moyenne de la distance verticale (hauteur) depuis le bas de la gouttière (ou la corniche) jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final ou de la voirie si le volume est implanté à moins de 6 m de l'alignement. |
| Hauteur du pignon ou du faite | Hauteur mesurée au point le plus élevé d'un bâtiment. Lorsque le terrain n'est pas plan, cette mesure est la moyenne verticale (hauteur) depuis le faite jusqu'au niveau du terrain artificiel après nivellement final. |
| HVAC (Heating, Ventilation and Air-Conditioning) | Cette abréviation, couramment utilisée en construction, fait référence aux techniques et appareils de chauffage, ventilation et climatisation. |
| Immeubles de valeur patrimoniale | <ul style="list-style-type: none"> • tous les biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde; • tous les biens immobiliers classés ou faisant l'objet d'une procédure de classement; • tous les biens immobiliers compris dans un site classé; • tous les biens immobiliers compris dans une zone de protection (CWATUPE article 209); • tous les biens immobiliers repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique, Wallonie. |
| Installations techniques | Les installations techniques sont toutes les constructions fixes ou ancrées au sol, à l'exception de celles définies comme volumes. Il s'agit notamment des citernes, silos, etc mais aussi du mobilier urbain. |
| Limite de fond de parcelle | Limite d'une parcelle n'ayant pas de point commun avec l'alignement. |
| Limite latérale | Limite d'une parcelle ayant un point commun avec l'alignement. |
| Lucarne | Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une |

| | |
|----------------------|---|
| | toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. |
| | Le point haut de la lucarne sera à minimum 1,2m de hauteur par rapport au faîte du toit du volume auquel elle s'accroche. Cette hauteur est mesurée perpendiculairement. |
| Ordre continu | Forme de groupement des constructions tel que les éléments sont assemblés par deux côtés au moins. |
| Ordre discontinu | Forme de groupement des constructions tel que les éléments sont détachés les uns des autres. |
| Ordre semi-continu | Alternance des deux types ci-dessus. |
| Mur acrotère | Le mur acrotère est le mur de façade qui surplombe la toiture plate située derrière lui, en cuvelage. |
| Mur allège | Le mur allège est le nom de la partie du mur intérieur situé sous les fenêtres, du plancher au seuil, à chaque niveau. |
| Mur gouttereau | Littéralement, mur de goutte, ce mur correspond généralement à la façade la plus longue d'une construction. Mur situé sous la rive d'égout (sous gouttière ou sous la corniche). |
| Mur mitoyen | Qui appartient, par moitié dans son épaisseur, aux deux propriétaires des fonds contigus qu'il sépare. |
| Mur pignon | Mur qui se termine dans sa partie supérieure par le triangle formé par les deux versants de toiture et le plan horizontal des gouttières. Le mur pignon peut être façade ou mitoyen. |
| Parcelle | Terrain constituant une unité de propriété, répertoriée au cadastre. |
| Pignon | Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, par opposition aux murs gouttereaux. |
| Toiture mansardée | Les toitures mansardées donnent lieu à une brisure du pan. La hauteur verticale entre la gouttière et la brisure ne peut dépasser 2,1 m. |
| Toiture plate | La toiture plate a une pente comprise entre 0 et 12°. |
| Vérandas | Parties en saillie du volume principal dont la plus grande proportion des parois extérieures est verticale et translucide ou transparente c'est-à-dire traitée en fenêtre. |
| Volume | Espace occupé par un corps de bâtiments. |
| Volume annexe | Volume séparé des autres volumes et comportant un gabarit en hauteur et/ou en superficie inférieur à ceux du volume principal. |
| Volume principal | On entend par "volume principal" d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume qui, possédant une continuité du faîte, possède le gabarit le plus important sur la propriété. Un ensemble peut comporter plusieurs volumes principaux distincts de même importance. |
| Volume secondaire | Volume complémentaire et de gabarit plus petit par rapport au volume principal. Il est, soit adossé au volume principal, soit articulé au volume principal par l'intermédiaire d'un volume de transition. |
| Volume de transition | Construction légère telle que verrière, auvent, petit volume ouvert dont les dimensions sont restreintes. |

| | |
|-----------------------|--|
| Zone de recul | Zone comprise entre l'alignement et le front de bâtisse. |
| Zone de bâtisse | La zone de bâtisse est la partie d'une parcelle réservée à la construction de volumes. |
| Zone de recul latéral | Partie non constructible de la parcelle située le long de sa limite latérale: sa largeur est mesurée perpendiculairement à la limite latérale. |
| Zone de recul arrière | Partie non bâtissable d'une parcelle située à l'arrière du terrain: sa largeur est mesurée perpendiculairement à la limite arrière de la parcelle. |

PARTIE I : CADRE GENERAL

1 HIÉRARCHIE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT

1.1 LES CODES ET RÈGLEMENTS EN VIGUEUR

Le RCU s'inscrit dans une hiérarchie d'outils d'aménagement du territoire qui recommandent, en fonction de leur territoire d'action, des règles et des prescriptions. Le présent règlement tient compte des codes (CWATUPE et logement) et des règlements régionaux d'urbanisme en vigueur.

L'article 78. § 1^{er} du CWATUPE précise que le conseil communal peut édicter un ou des règlements communaux d'urbanisme et que ces RCU complètent, le cas échéant, les prescriptions des règlements régionaux d'urbanisme et ne peuvent y déroger. Le règlement régional d'urbanisme abroge de plein droit les dispositions non conformes des règlements communaux.

S'il persiste une contradiction entre le RCU et les outils supérieurs, ces derniers sont à respecter. Les évolutions et modifications de ces règlements hiérarchiquement supérieurs complètent le RCU ou abrogent les prescriptions ou aspects qui seraient devenus caduques.

Les codes et règlements en vigueur portent sur l'hygiène, la salubrité, l'isolation, la ventilation et les performances énergétiques des constructions. La sécurité des lieux de travail, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les permis d'environnement, les normes de signalisation routière, normes de construction, etc. sont également issus de codes et règlements.

Voici, pour exemple, un aperçu de thématiques :

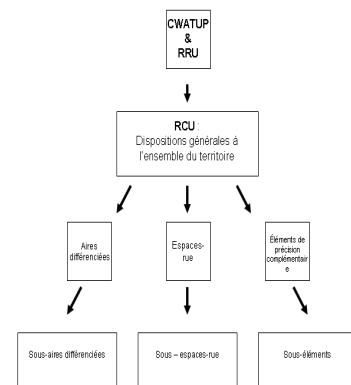
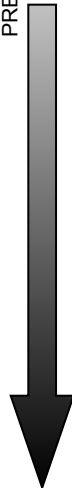
Les règlements à orientation urbanistique :

- Le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (Art. 393 à 403) ;
- Le règlement général sur les bâtisses en site rural (RGSBR) (Art. 417 à 430) ;
- Le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (Art. 431 à 442).

Les règlements à orientation technique :

- Performance énergétique des bâtiments (Art. 530 à 549) ;
- Le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (Art. 414 à 415/16).

AUGMENTATION
PRECISION
DU
DEGRE
DE



2 CONTENU DES RÈGLEMENTS COMMUNAUX D'URBANISME

Selon l'article 78 du CWATUPE, le Conseil Communal édicte un Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) qui complète les prescriptions des règlements généraux d'urbanisme.

Le RCU contient obligatoirement pour l'ensemble du territoire communal, et éventuellement selon les aires différenciées qu'il délimite, les prescriptions suivantes :

- en ce qui concerne les bâtiments principaux et secondaires, les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes de toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, aux baies et ouvertures;
- en ce qui concerne la voirie et les espaces publics, les prescriptions relatives aux gabarits, aux modes de revêtement, aux traitements du sol, aux mobiliers urbains, aux plantations, aux parcs des véhicules, aux enseignes et procédés de publicité ainsi qu'aux conduites, câbles et canalisations.

Il peut en outre contenir toute autre indication visée à l'art. 76 du CWATUPE. Cet article précise notamment que le règlement communal peut comprendre toutes les dispositions de nature à assurer :

- la salubrité, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords ainsi que leur sécurité, notamment leur protection contre l'incendie et les risques naturels prévisibles, en ce compris les contraintes physiques majeures (cfr article 136 du CWATUPE), telles l'inondation, l'éboulement de paroi rocheuse, les effondrements karstiques, les affaissements miniers, les risques sismiques, l'installation d'industries (article 31 du CWATUPE) présentant des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement;
- la conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et de ses abords;
- l'enlèvement des immondices, la desserte des immeubles par des équipements d'intérêt général et, notamment, par les infrastructures de distributions d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de télécommunications ;
- la commodité du séjour des personnes résidant dans des lieux de tourisme, notamment par l'empêchement des bruits, poussières et émanations accompagnant l'exécution de travaux, et l'interdiction de ceux-ci pendant certaines heures et certains jours;
- la qualité thermique et acoustique des constructions, les économies d'énergie et la récupération des énergies;
- l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ;
- la protection d'un ou de plusieurs périmètres visés à l'article 40 du CWATUPE : périmètres de point de vue remarquable, de liaison écologique, d'intérêt paysager, d'intérêt culturel, historique ou esthétique, de risque naturel ou de contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, le risque sismique ou de risque majeur au sens de l'article 31 du CWATUPE, de réservation, d'extension de zones d'extraction.

Ces règlements peuvent concerner les constructions et les installations au-dessus et en dessous du sol, les enseignes, les dispositifs de publicité, les antennes, les canalisations, les clôtures, les dépôts, les plantations, les modifications au relief du sol et l'aménagement d'emplacements destinés à la circulation et au parcage des voitures en dehors de la voie publique.

3 QUEL TYPE DE RCU POUR FLÉRON ?

3.1 PRINCIPE DE BASE

L'analyse de règlements d'urbanisme dans quatre pays francophones (Belgique, France, Luxembourg et Suisse) montre une très grande similitude entre chaque règlement. Ainsi les modes d'implantation, les gabarits, les matériaux, etc. ne varient que très peu. Pratiquement, en suivant chacun de ces règlements, on pourrait implanter le même bâtiment du Nord au Sud de l'Europe !

Force est de constater que les RCU, depuis leur création, ont mis l'accent sur l'aspect architectural des constructions sans établir un cadre urbanistique propre à l'échelle des villes et villages.

Pour ce faire, une attention particulière a été portée à l'espace public (espace-rue) qui se trouve entre les habitations et qui forme le cadre de vie des résidents.

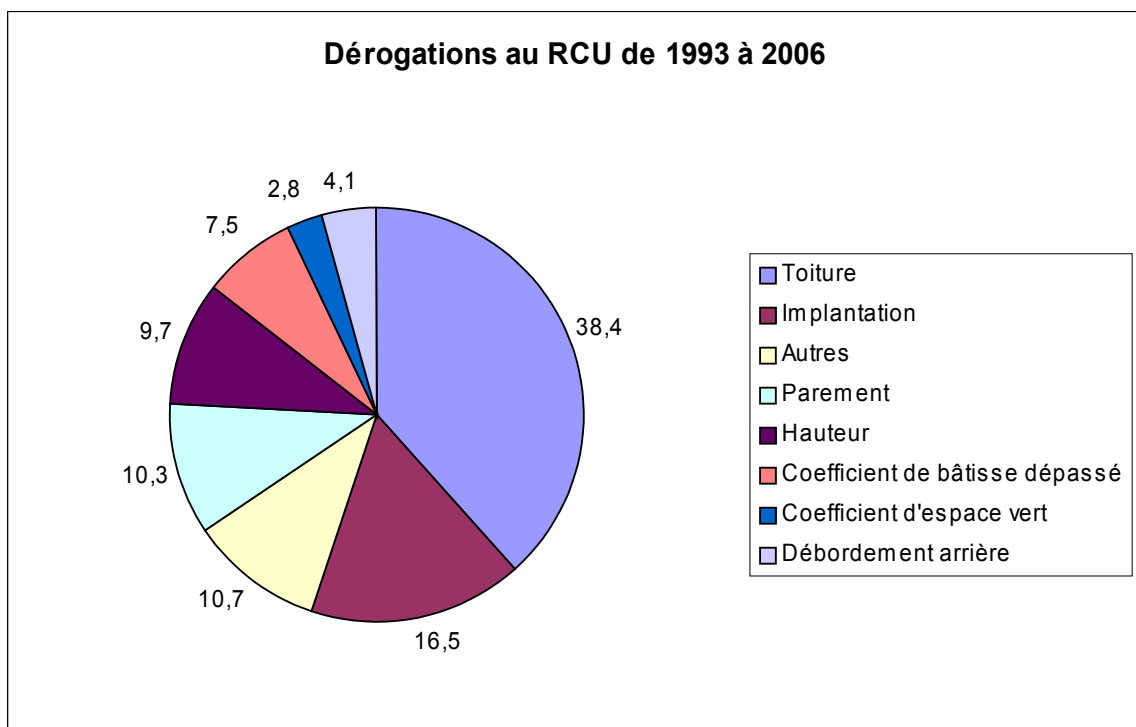
Nous partageons l'idée qu'il ne doit pas y avoir, à Fléron, un cadre de vie singulier mais plusieurs atmosphères qui traduisent l'endroit et les particularités de celui-ci. Nous rappelons également la volonté des autorités publiques de développer une politique urbanistique duale, urbaine et rurale.

La commune de Fléron, a déjà depuis plus de 10 ans dans sa boîte à outil de l'aménagement du territoire, un RCU que ce présent document a la tâche d'actualiser. Cet ancien RCU, datant de 1993, a servi de base pour l'élaboration de la présente version.

3.2 LES DÉROGATIONS AU RCU DE 1993

L'objectif poursuivi est de réduire au maximum les dérogations qui doivent rester exceptionnelles.

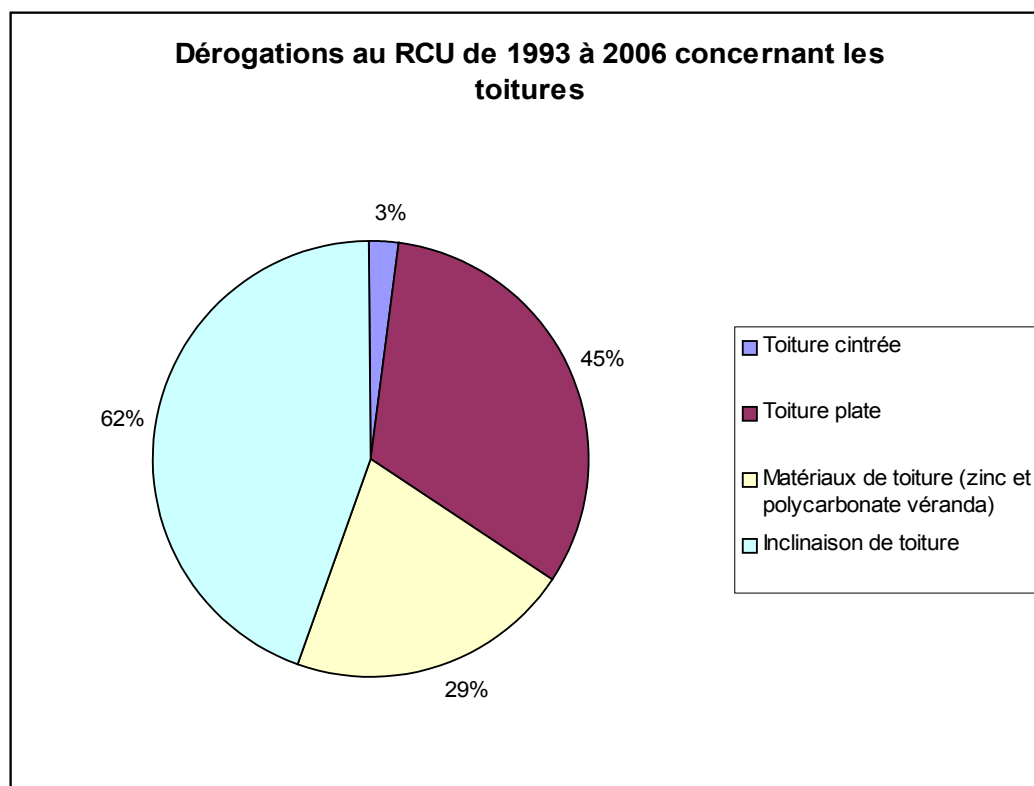
L'analyse des dérogations aux prescriptions du RCU de 1993, qui est d'application depuis 15 ans, donne un aperçu des améliorations à développer. Voici d'ailleurs les dérogations les plus courantes :



A la lecture du graphique ci-dessus, la toiture (38,4%), l'implantation (16,5%) et le parement (10,3%) sont sujets à 2/3 des dérogations.

Une seconde grande partie des dérogations (11,3%) concerne les coefficients (de bâtisse et d'espace vert). Pour finir, les hauteurs (9,7%) font également partie des réclamations principales.

Le présent RCU développe une alternative au coefficient de bâtisse dont l'objectif est de faire coïncider formes bâties et densités désirées.



L'exemple des dérogations en toiture, concernent principalement l'inclinaison des toitures, les toitures plates et les matériaux comme le zinc (matériaux contemporains) et les toitures polycarbonate des vérandas.

3.3 LES AIRES DIFFÉRENCIÉES

Comme le précédent RCU de 1993, celui-ci délimite des aires différenciées en fonction du plan de structure établi dans le cadre du schéma des structure (carte 33 du SSC) révisé également. Ce plan de structure traduit le projet de développement souhaité par les autorités communales de Fléron.

Les aires différenciées sont des portions du territoire communal, homogènes par leurs caractéristiques morphologiques ou paysagères.

Chaque zone reflète une affectation au plan de secteur (statut juridique), présente l'occupation souhaitée et explique le rôle qu'elle doit jouer au sein du territoire (statut urbanistique).

3.3.1 DÉLIMITATION

3.3.1.1 Contexte juridique

Le plan de secteur est l'outil réglementaire qui permet de déterminer l'affectation d'une zone et donc la délimitation des aires différenciées

Tout comme le plan de secteur, deux grands groupes d'aires ont été définis :

- les aires reprises dans les zones destinées à l'urbanisation ;
- les aires reprises dans les zones non-destinées à l'urbanisation.

Les aires relatives aux zones destinées à l'urbanisation sont les plus détaillées.

3.3.1.2 Contexte urbanistique

Dans le but que les aires et sous-aires différenciées soient urbanistiques cohérentes et facilement compréhensibles par tous, ce présent RCU reprend les prescriptions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire de Fléron.

Parmi celle-ci, il y a toutes les règles de base et de bon sens, urbanistiques et architecturales, qui concernent toutes constructions, qu'elles soient à Fléron ou ailleurs.

3.3.1.3 Délimitation des aires destinées à l'urbanisation

Noyau urbain

- N° 1 Aire de centre urbain
- N° 2 Aire en appui au centre urbain
- N°2.1 Sous-aire commerciale
- N°2.2 Sous-aire d'équipement communautaire

Noyaux périphériques

- N°3 Aire de centre à caractère villageois
- N°4 Aire en appui au centre à caractère villageois
- N°4.1 Sous-aire en appui au centre à caractère paysager

Noyaux intermédiaires

- N°5 Aire intermédiaire
- N°5.1 Sous-aire intermédiaire économique
- N°5.2 Sous-aire intermédiaire communautaire
- N°5.3 Aire de loisirs
- N°6 Aire industrielle
- N°7 Aire d'extraction

3.3.1.4 Délimitation des aires non-destinées à l'urbanisation

- N°8 Aire rurale
- N°9 Aire d'espace vert à vocation naturelle

3.3.1.5 Rôle des aires différenciées

Les aires différenciées jouent plusieurs rôles :

- informatif et pédagogique ;
- incitatif ;
- réglementaire ;
- décisionnel.

En effet, dans le cadre de ce RCU, les aires doivent être considérées comme une aide à la décision lors de projet de construction ou d'aménagement. L'objectif n'est pas de contraindre aveuglément mais d'accompagner les particuliers et les décideurs dans leur choix.

Dans cette optique, le rôle premier des aires différenciées est d'informer des spécificités inhérentes à chaque parcelle : leur inscription dans le tissu villageois, leur intérêt patrimonial, leur perception paysagère, leur intérêt écologique, les risques qu'elles encourent, etc. Ainsi que ce soit lors de l'achat d'une parcelle ou lors d'un projet, l'information délivrée par la carte des aires différenciées doit guider et éclairer tout un chacun dans ses démarches.

D'un point de vue incitatif, le rôle de ces aires, après avoir informé, est d'inciter à prendre en compte les spécificités des parcelles et d'agir en conséquence. Par exemple, dans une aire à caractère patrimonial, l'information donnée par l'aire doit aussi inciter tout un chacun à ne pas commettre d'actions en dépit du bon sens qui dévaloriseraient le patrimoine concerné.

Le rôle réglementaire est assuré par l'ensemble des prescriptions appliquées à une aire en fonction de ses spécificités.

Le rôle décisionnel est facilité par la cartographie des aires différenciées qui assure la cohérence du projet de structure du territoire. Les aires sont en partie la transcription des décisions d'aménagement prises en amont, au sein du SSC.

4 DOMAINE D'APPLICATION

4.1 APPLICABLES À TOUS LES PERMIS

Le présent RCU s'applique à tous les actes et travaux repris aux articles suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et de l'Energie (CWATUPE) de ce jour:

- Des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme : art 84
- Des actes soumis à permis de lotir : art 89
- De la liste des actes travaux de minimales importances :
 - Art 262 : actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ;
 - Art 263 : actes et travaux soumis à déclaration urbanistique ;
 - Art 264 : actes et travaux d'impact limité au sens de l'art. 127 §4, alinéa 2, 1° ;
 - Art 265 : actes et travaux dispensés du concours d'un architecte.
- Des arbres et haies remarquables : art 266 à 270.

4.2 APPLICABLES À TOUTES LES AIRES DIFFÉRENCIÉES

Un bâtiment nouveau ou transformé doit à la fois :

- suivre les prescriptions générales qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal ;
- suivre les prescriptions particulières de l'aire différenciée dans laquelle il est implanté, l'objectif étant d'assurer la meilleure intégration aux caractéristiques typologiques originelles de son aire de situation.

Les éléments bâtis sont appréhendés à partir de 8 paramètres :

- l'implantation,
- le gabarit et la volumétrie générale,
- le rythme de composition,
- les baies et ouvertures,
- le graphisme et les détails de volumétrie,
- les matériaux et couleurs,
- les abords et la végétation,
- les dispositions particulières relatives aux infrastructures techniques.

5 APPLICATION DU RÈGLEMENT

5.1 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'entrée en vigueur de ce nouveau RCU devra être prise en compte comme suit lors du dépôt de demande énoncé au chapitre précédent. Les demandes adressées conformément à la procédure définie par le CWATUPE en ses articles 115 et 127 ainsi que selon l'article 82 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, seront traitées en fonction du moment de l'envoi ou du dépôt.

Dans le cas de l'envoi, ce sera la date de réception auprès de l'Autorité concernée qui fera foi. Dans le cas d'un dépôt, ce sera la date du récépissé qui fera foi. Dans ces deux cas, les demandes dont les dates seront antérieures à l'entrée en vigueur de ce présent document seront traitées en fonction du précédent RCU. Les demandes dont les dates seront postérieures à l'entrée en vigueur de ce présent document seront traitées en fonction de ce présent règlement.

PARTIE II : PRESCRIPTIONS GENERALES

Les prescriptions urbanistiques de base, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, sont décrites ci-dessous.

Elles sont accompagnées d'exigences que les autorités communales désirent pour le développement harmonieux de leur commune.

Ces prescriptions urbanistiques de base sont précisées et complétées dans les aires différenciées qui composent le territoire de Fléron.

1 PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES A LA PARCELLE

1.1 LA PARCELLE EST-ELLE CONSTRUCTIBLE ?

Le permis d'urbanisme peut être refusé lorsque la taille, l'accessibilité, la configuration ou l'équipement d'une parcelle ne conviennent manifestement pas à l'usage ou au parti architectural projeté.

Pour parer à cette éventualité, une base de données issue du SSC indique les éventuelles contraintes à l'urbanisation.

1.1.1 DONNÉES DISPONIBLES DANS LE CADRE DU SSC

Dans le cadre de l'analyse de la situation existante du territoire de Fléron, une trentaine de cartes reprend les contraintes juridiques, urbanistiques, paysagères et physiques. Elles permettent, lors de toute demande de permis d'urbanisme, de localiser le projet et d'étudier les contraintes qui grèvent le site.

Si le projet induit ou risque d'induire un impact important ou négatif sur le bon aménagement de la zone concernée, le Collège Communal se réserve le droit d'imposer des **charges d'urbanisme**, et ce à la délivrance du permis, voire de refuser celui-ci.

1.1.1.1 Utiliser les cartes du SSC

Dans le cadre de toute demande d'urbanisme, le projet est situé sur :

Le plan de structure du SSC - CARTE 34

Dans quelle aire de développement le projet se localise-t-il ?

La carte des mesures d'aménagement - CARTE 35

Le projet s'inscrit-il dans un périmètre d'aménagement établi par les autorités communales ?

La carte du potentiel bâti selon les contraintes physiques et paysagères - CARTE 33

Le projet se situe-t-il dans une partie du territoire fortement urbanisée ?

Le projet est-il affecté par des contraintes physiques ou juridiques (antenne GSM, ligne à haute tension, zone de non-aedificandi...)?

La carte d'évaluation paysagère - CARTE 7

Le projet est-il implanté proche d'un élément paysager (point de vue, ligne de crête, haie...) remarquable ?

La carte du réseau et du maillage écologiques - CARTE 2 du PCDN

Le projet met-il en péril une zone centrale ou une zone de développement, un élément de liaison du maillage écologique ? Le projet s'implante-t-il à l'intérieur ou pourrait-il avoir un impact sur un périmètre Natura 2000 ?

La carte des contraintes liées au sol et au sous-sol - CARTE 31

Le projet est-il soumis à des risques majeurs liés au sol (forte pente,...) ou au sous-sol (remblais, ...)?

La carte des chemins et sentiers vicinaux - CARTE 26

Le projet est-il localisé à proximité d'un chemin ou sentier repris à l'atlas ?

La carte du PASH - CARTE 23

A quel régime d'assainissement le projet est-il soumis ?

1.1.1.2 Utiliser la carte du RCU

La carte des aires différenciées - CARTE 36

Dans quelle zone de la carte des aires différenciées le projet est-il intégré ?

1.1.2 ACCESSIBILITÉ

Pour être constructible, toute parcelle doit obligatoirement disposer d'un accès direct à une voirie publique carrossable. Elle doit être alimentée en eau et en électricité. La largeur de cet accès est de minimum 4 m pour une nouvelle habitation. La situation de la parcelle doit permettre en cas de sinistre, une intervention efficace des services de sécurité (débit et pression de l'alimentation en eau et accessibilité par les voiries privées et publiques).

1.1.3 LES CONDUITES, CÂBLES, CANALISATIONS, MATS ET PYLÔNES

1.1.3.1 Intégration

Afin de limiter l'impact visuel des infrastructures techniques, il faudra dans tous les cas privilégier les solutions assurant la discrétion et l'intégration paysagère de celles-ci selon les mesures suivantes :

- dans le cas de nouvelles installations ou de rénovation des installations existantes :
 - Imposer l'enterrement des câbles, conduites, canalisations, etc tout en respectant une zone ou une bande de non intervention de manière à protéger les racines des arbres et, le cas échéant, dans le cas d'un chantier, installer les éléments de protection (palissades, barrières protégeant les parties aériennes des arbres). A défaut du respect de cette zone de non intervention, l'utilisation de technique appropriée est mise en place pour éviter l'arrachage ou le sectionnement de grosses racines.
 - Assurer la gestion des éléments d'infrastructures ne pouvant être enterrés : cabines et/ou armoires électriques, téléphoniques, de télédistribution, de distribution d'eau, de gaz, etc. de manière à les intégrer dans le cadre bâti existant.
 - Déplacer les installations ou infrastructures à proximité des biens classés ou inscrits à la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier ou encore repris à l'inventaire du patrimoine de Wallonie si celles-ci sont susceptibles de nuire au caractère esthétique, patrimonial ou paysager de ces biens.
- dans le cas des installations existantes :
 - Les câbles surplombant les voiries au sein des noyaux périphériques doivent être impérativement enterrés.
 - Lors de la réfection des voiries, ou lors d'ouverture de tranchée par des concessionnaires d'impétrants, sur une distance de 100 m au moins dans ces deux cas, prévoir d'office une tranchée suffisante et imposer l'enterrement des infrastructures non encore enterrées.

1.1.3.2 Les éléments techniques en sous-sol

Lors de rénovation de voiries ou de création de nouvelles voiries, la Commune peut imposer la réalisation de galeries techniques dans lesquelles les impétrants sont regroupés.

La Commune impose aux concessionnaires d'installer des infrastructures techniques dont l'entretien et la gestion ne nécessite pas l'ouverture de la voirie ou mobilise au strict minimum celle-ci.

1.1.3.3 Les éléments techniques hors sol

L'ensemble des infrastructures techniques hors sol doit être géré en cohérence sur l'entièreté du territoire communal. En concertation avec l'administration communale, le choix d'implantation, de dimension, de matériaux, de couleur, de graphisme, etc. devra être défini et justifié par le maître d'ouvrage lors de demande d'autorisation.

Les infrastructures techniques concernent :

- les armoires ou cabines électriques, téléphoniques, de télédistribution, de distribution de gaz ;
- les transformateurs électriques,
- les bornes, les coffrets ;
- les pylônes, les poteaux d'éclairages ;
- les mâts, etc.

Les mâts, les pylônes et les antennes :

Les structures apparentes, tubulaires ou en treillis, ne sont pas autorisées. La surface de ces éléments doit être pleine et de teinte blanche à gris clair de manière à se confondre dans le paysage et ne pas générer d'effet de réverbération.

La Commune impose de recourir aux structures techniques spécialement conçues pour limiter les impacts paysagers.

La réalisation de l'infrastructure et des équipements, sur base des prescriptions communales ou sur dépôt des garanties financières nécessaires à leur exécution, sont exigées conformément au CWATUPE.

Aucune partie de la bâtisse ne peut prendre appui sur le revêtement du trottoir. Le niveau des fondations de la façade à rue est établi à une profondeur minimum de 150 cm sous le trottoir afin de permettre, sans danger pour le bâtiment, le creusement de tranchées dans la voie publique jusqu'à cette profondeur.

Lorsque la demande porte sur une activité impliquant le stationnement de véhicules, notamment pour le chargement ou le déchargement de matières ou pour l'arrêt de clients ou visiteurs, l'autorisation peut être subordonnée à l'établissement d'aires adéquates en dehors de la voie publique.

1.2 QUEL EST LE CONTENU MINIMUM POUR UNE DEMANDE DE PERMIS ?

Toute demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation doit comporter les documents nécessaires tels que définis dans le CWATUPE.

1.2.1 RECOMMANDATIONS POUR LES PERMIS D'URBANISATION

1.2.1.1 Recommandations d'aménagement

Les demandes de permis d'urbanisation doivent dans leurs aménagements proposer un urbanisme et une architecture de qualité. Pour ce faire, voici quelques recommandations à prendre en compte :

- porter une attention particulière à l'orientation des rues, et donc des maisons ;
- réserver des accès modes doux et routiers aux intérieurs d'ilots encore non mis en œuvre favorablement situés par rapport au voisinage, aux voiries, infrastructures et carrefours existants ;
- limiter au maximum les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre et maximiser les apports solaires dans le morcellement des parcelles et des zones à bâtir ;
- prévoir des zones constructibles plus restreintes à certains endroits en vue de varier le type d'habitation implanté dans le lotissement ;
- rapprocher certaines zones constructibles de la voirie afin de marquer l'entrée d'un lotissement ou de créer un effet de porte ou un point de tension ;
- prévoir des zones constructibles exclusivement destinées aux volumes secondaires ;
- maintenir, rechercher ou créer des liaisons optimales avec les cheminements existants : liaisons piétonnes vers les sentiers, l'école, etc. ;
- concevoir des espaces publics et de desserte, assurer la sécurité et la qualité des activités de prolongement, extérieures aux logements : aires mixtes de jeux et de stationnement, placettes,
- étudier avec attention la rétrocession des espaces publics, tout en maintenant le principe de co-propriété, afin de permettre un entretien optimal de ceux-ci ;
- veiller à ce que la mise en œuvre d'un terrain n'entrave pas l'accessibilité d'un site urbanisable voisin ;
- concevoir des espaces publics accessibles aux véhicules lourds de collectes des immondices ;
- éloigner de la zone constructible les bâtiments répertoriés comme intéressants dans l'analyse de la situation existante ;
- implanter du nouveau bâti, le plus loin possible des lignes, points ou espaces de vue remarquables ;
- veiller au maintien des haies, arbres isolés ou alignés d'essences indigènes (voir liste) ou traditionnelles (ce qui inclut d'adapter en conséquence le découpage parcellaire); lors de l'introduction de la demande. Le demandeur fournit un relevé détaillé de la situation existante et des modifications qu'il se propose d'introduire;
- proscrire les alignements de résineux à l'intérieur des parcelles.

1.2.1.2 Rétrocession des espace publics

Conformément au CWATUPE – art 128, ils existent des charges d'urbanisme qui définissent la façon dont les espaces publics doivent être rétrocédés au pouvoir Communal.

Les règles de bonne pratique entre le demandeur et la Commune consiste à :

- céder gratuitement à la commune et sans frais pour elle, au plus tard à la réception définitive des travaux, quitte et libre de toutes charges, les terrains sur lesquels sont

établis la voie publique, ses dépendances et les équipements publics prévus à la demande ;

- établir à ses frais le plan de remise des voiries et terrains à la commune, y compris les plans de pose des divers équipements ;
- aux conditions précisées dans la demande, de réserver des terrains destinés aux espaces verts et autres équipements collectifs et d'exécuter les travaux y relatifs dans les 6 mois à dater de la réception de la voirie et de mettre ces terrains et équipements à la disposition de la commune ;
- Les espaces verts seront aménagés par le demandeur sur base des recommandations communales (bâchage des parterres, utilisation d'essences indigènes,...) et le premier entretien sera pris en charge par le lotisseur également afin, en cas de non reprise, de procéder au remplacement des plants manquants ;
- supporter le coût réel de ces travaux y compris les frais généraux y afférents.

1.2.1.3 Découpage parcellaire

Le découpage parcellaire, la délimitation des zones constructibles et le tracé éventuel des voies d'accès veillent à :

- adapter le projet au relief ainsi qu'aux orientations favorables du point de vue bioclimatique ;
- prendre en compte la trame parcellaire existante et à rechercher un découpage non répétitif des nouvelles parcelles, à créer de la variété dans la taille et la forme des parcelles ;
- proposer des stationnements collectifs à proximité de la voirie d'accès existante à partir de 5 lots ;
- proposer une taille des parcelles de minimum 300m².

Aucun lot ne peut contenir deux habitations et ne peut, ultérieurement, être divisé en deux. La création de lot de fond est donc interdite.

Tout projet, qui prévoit des constructions en intérieur d'îlot, devra intégrer dès la demande de permis d'urbanisme le schéma d'urbanisation de ces parcelles et les accès adéquats ;

Dans le cas d'un permis d'urbanisation, la largeur des parcelles à rue ne peut être inférieure à 8 m et ne peut excéder 20 m.

Lorsqu'il s'agit d'une parcelle dont les deux extrémités ont un accès à une voirie, la construction de deux habitations, chacune à front de voirie, est acceptée si la profondeur de la parcelle originale est supérieure à 65 m.

Le lotisseur doit prévoir un pourcentage de minimum 5% d'espace vert commun à partir de 1ha de terrain.

1.2.1.4 Permis d'urbanisation de + de 40 ares

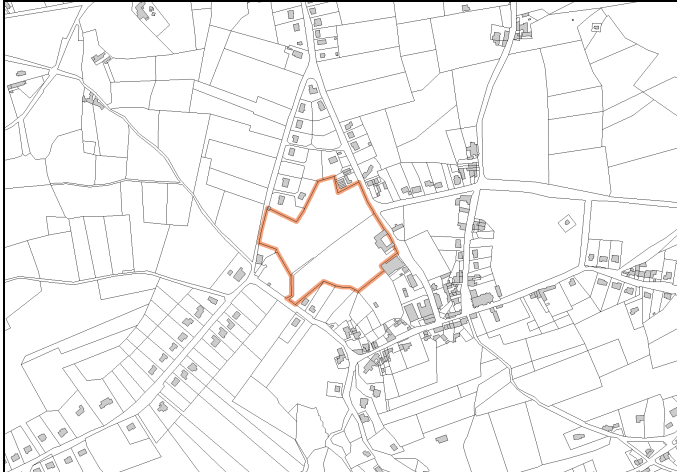
Une **description détaillée du projet d'aménagement** et du parti urbanistique qui ont fait naître le plan de lotissement sont nécessaires. Cette note décrit l'esprit urbanistique et architectural mais également comment s'intègre le projet dans son contexte bâti et non bâti.

Une exigence particulière sur le plan de lotissement et les prescriptions sera portée :

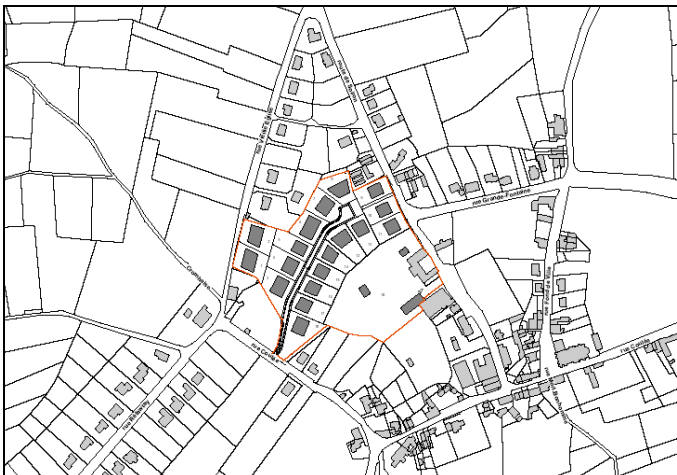
- à l'espace public qui structure le quartier et participe au cadre de vie ;
- aux limites et zones de transition entre les espaces publics et privés en vue de favoriser le lien social.

1.2.2 EXEMPLES D'APPLICATION

Pour information, voici un exemple d'implantation d'une urbanisation dans un contexte existant, en intérieur d'îlot et sous la forme d'un lotissement.



Quelles configurations optimales ?



Eviter les voiries se terminant en « tête de pipe », cela isole le lotissement du tissu villageois et augmente l'insécurité par réduction du contrôle social.

Eviter l'uniformisation de la taille du parcellaire.

MAUVAIS !!!



Pour un même nombre de lots, la configuration du lotissement vise à composer avec le tissu villageois

La création de voiries permettant de traverser le lotissement facilite son intégration dans le tissu villageois.

La configuration de la voirie impose le ralentissement des voitures.

La diversité du découpage parcellaire permet une mixité d'habitants et favorise le groupement d'habitat.

1.2.3 PERMIS D'URBANISME POUR DES IMMEUBLES À APPARTEMENTS

Les projets d'immeuble à appartements de plusieurs niveaux sont de plus en plus courants car ils satisfont à une demande en logement. D'un point de vue urbanistique, l'intégration de ces derniers dans le paysage bâti existant est quelques fois désastreux.

Pour améliorer les projets d'immeubles de logements, voici quelques prescriptions générales :

- Le projet urbanistique doit être global et intégré;
- Les espaces de parkings collectifs sont en lien avec la voirie existante. Ils sont, si possible, proscrits en intérieur d'îlot. Dans le cas où la configuration ne le permet pas, un pourcentage de 50% maximum de l'espace de cour et jardin, peut être attribué au stationnement. Dans tous les cas, ils seront paysagers et le revêtement du sol sera perméable ;
- Les espaces verts sont créés en intérieur d'îlot ;
- Des jardinets privatifs au rez-de-chaussée et des terrasses pour les logements aux niveaux supérieurs sont fortement recommandés ;
- Les équipements techniques (poubelles communes, local vélos, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement ;

1.3 INTÉGRATION ET RESPECT DES MILIEUX NATURELS

Les prescriptions et recommandations relatives à la protection, à la gestion et au développement des éléments participant au maillage et au réseau écologiques locaux sont intégrées au RCU. Elles concernent les haies, bandes boisées, arbres isolés, arbres taillés en têtard, groupes d'arbres et alignements, vergers hautes tiges, fossés, berges et cours d'eau, mares, friches, bandes herbeuses, abrupts rocheux, jardins « sauvages », pelouses naturelles...

Les objectifs visés par ces prescriptions sont :

- la conservation et le développement de la biodiversité ;
- la protection, la structuration et l'amélioration des paysages et du cadre de vie, en particulier en matière d'écrans végétaux occultant les bâtiments et activités perturbant ceux-ci (hangars, silos, bâtiments de grand gabarit, dépôts divers, aires de parcage, campings...);
- l'entretien raisonné et la protection à long terme du patrimoine arboré actuel et à venir (« plantation des arbres et haies remarquables de demain ») ;
- la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager (végétation ayant valeur d'accompagnement, création ou maintien de fenêtres au niveau des points ou lignes de vue) ;
- la lutte anti-érosive et la protection des brise-vent et des écrans retenant les émanations toxiques (autoroute, grande route...);
- la mise en œuvre ou le renforcement d'espaces tampons entre des affectations peu compatibles entre elles ;
- la mise en œuvre du réseau Natura 2000 ;
- la mise en œuvre des actions et projets du PCDN ;
- les dispositifs de sécurité routière (effets visuels de porte ou de rétrécissement).

1.3.1 PRESCRIPTIONS

Tout propriétaire ou promoteur maintient, entretient en l'état et renforce les éléments existants et structurants des paysages traditionnels : haies, alignements d'arbres têtards, vieux arbres fruitiers hautes tiges, bosquets feuillus, galeries riveraines des cours d'eau... Il proscrit la plantation d'essences résineuses en blocs ou en alignements.

1.4 TRAITEMENT DE L'ESPACE RUE ET DES CLÔTURES

Tout propriétaire peut clore son terrain conformément aux dispositions du Code civil (art. 647 du Code civil), du Code rural (art. 29 à 35) et du règlement provincial.

Lorsque le recul par rapport à l'alignement est supérieur à 3,5 m, un traitement des abords afin d'assurer la continuité de l'espace rue est à réaliser.

Dans l'emprise devant la porte, toute transformation, ultérieure au permis, d'un jardin en aire de stationnement pour véhicule est interdite. Sauf dans le cas d'une profession libérale, 40% maximum de l'emprise devant porte pourra être transformée en aire de stationnement.

D'une manière générale, les surfaces imperméabilisées seront réduites au strict minimum.

1.4.1 ESPACE-RUE

Voir Partie IV – Prescriptions particulières relatives aux voiries et aux places

Le traitement des zones de reculs fait partie intégrante du projet et accompagne la demande.

Les propriétaires privés sont tenus de supporter le placement sur leur domaine, d'équipements d'utilité publique tels que plaques indicatrices, supports de dispositifs d'éclairage, boîtiers et câbles, etc.

1.4.2 CLÔTURES

1.4.2.1 Implantation

Toute clôture ne peut dépasser 2 m de hauteur. Lorsque la clôture se trouve entre le domaine public et privé, elle ne peut dépasser 1,4 m sauf si il s'agit d'un mur de maçonnerie, la maçonnerie aura alors une hauteur maximum de 0,5m.

Les clôtures et haies sont érigées dans un délai de 3 ans.

1.4.2.2 Type

Les clôtures visibles depuis l'espace public seront traitées :

- soit dans les mêmes matériaux que les élévations;
- soit sous forme de haies taillées de plus d'un mètre de hauteur, complantées ou non, constituée d'essences indigènes (voir liste en annexe 1).

La clôture, à l'alignement, des propriétés privées bâties ou non sera réalisée par des murs, grilles, barrière, écrans, treillis ou haies taillées. La haie sera implantée à 0,50 m de la limite du domaine public.

Les écrans pleins (bois, roseaux,...) sont autorisés sur maximum 50% de la longueur de la parcelle. Ils seront placés le long de la limite mitoyenne de part et d'autre de la construction. Les panneaux ne peuvent prendre place à front de voirie ou en fond de parcelle. Les 50% de la longueur sont calculés à partir de l'espace public (voirie) et le solde de la limite parcellaire devra être réalisés avec des haies vives d'essences indigènes.

Les autres clôtures, en intérieur d'îlot et/ou latérales, sont constituées de haies ou de treillis. Les treillis sont nécessairement doublés par des haies vives d'essences indigènes de façon à les occulter (voir liste en annexe 1).

Les haies sont composées d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement tel que précisé dans la circulaire ministérielle de la Région wallonne du 24 avril 1985 (Moniteur belge du 13 septembre 1985)¹ et dans la circulaire ministérielle de la Région wallonne du 11 février 2004 (Moniteur belge du 9 avril 2004)².

Les haies taillées traditionnelles, généralement à dominance d'aubépines, sont impérativement maintenues.

¹ Circulaire relative à la clôture des parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole.

² Circulaire d'interprétation de l'article 84, § 1^{er}, 12°, point 5°, défini par l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les zones protégées visées à l'article 84, § 1^{er}, 12° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Dans le cas où la disposition des lieux l'oblige (front de rue), l'abattage de ces haies (qui est par ailleurs soumis à permis d'urbanisme) est strictement limité à une seule ouverture donnant l'accès aux véhicules et à une seule ouverture donnant l'accès aux piétons. La largeur de ces ouvertures est limitée respectivement à 4 et 1,5m maximum. Pendant les phases de chantier, ces mêmes ouvertures sont d'application. Les nouvelles haies plantées dans le prolongement des haies taillées traditionnelles à dominance d'aubépines sont constituées d'aubépines, éventuellement de charmes ou de hêtres verts.

Dans tous les cas, les haies traditionnelles latérales existantes sont intégralement maintenues, y compris les alignements d'arbres taillés en têtards.

1.5 AIRE DE STATIONNEMENT

Des emplacements sont aménagés en vue d'assurer le stationnement d'un nombre de véhicules automobiles au moins égal à celui des logements dont la construction est prévue pour chacune des zones.

Ces emplacements peuvent être prévus dans les volumes principaux, dans les volumes secondaires et dans les volumes annexes.

Dans le cas d'un volume secondaire abritant un garage pour véhicule, le volume annexe ne pourra remplir la même fonction, et vice-versa.

Le volume (secondaire ou annexe) abritant un véhicule n'est pas obligatoirement « fermé ». Il peut se résumer à une couverture sur structure légère.

L'établissement d'un garage individuel en sous-sol franc par rapport à la voirie est exclu.

1.5.1 NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR VÉHICULES

Des aires de stationnement et, le cas échéant, de chargement et déchargement, en dehors de la voie publique, sont exigées lors de l'introduction d'une demande de permis.

Pour toutes les affectations autres que résidentielles, lors de l'introduction du permis, le demandeur motive le nombre d'emplacements qu'il prévoit sur le domaine privé en fonction de l'affectation de l'activité, de la fréquentation et de la variation dans le temps de celle-ci, de la mobilité des personnes concernées, des infrastructures de déplacement à proximité (bus), etc.

Les quantités suivantes représentent le minimum requis :

| Type d'activité | Nombre d'emplacement |
|--|--|
| les immeubles à destination résidentielle | minimum 1,5 emplacements par logement excepté dans la zone 1 où 1 emplacement par logement est accepté. (maison unifamiliale, appartement, etc.) |
| les établissements commerciaux | minimum 1 emplacement par 50 m ² de superficie de plancher |
| les établissements administratifs ou de bureaux (public ou privés) | minimum 1 emplacement par 50 m ² de superficie de plancher |
| les écoles | minimum 1 emplacement par classe |
| les salles de fêtes, bâtiments culturels | minimum 1 emplacement pour 10 places assises |
| les restaurants | minimum 1 emplacement pour 5 places assises |
| les PME | minimum 1 emplacement par 50 m ² de superficie de plancher |

| | |
|--|----------------------------------|
| les maisons de repos et établissement de soins | minimum 1 emplacement par 5 lits |
|--|----------------------------------|

Dans les autres cas non prévus, la règle suivante doit être d'application : les aires de stationnement doivent être suffisantes sur le domaine privé, pour que les opérations liées à l'affectation de l'immeuble n'entravent pas le fonctionnement normal de la voie publique. Les autorités communales se réservent la décision du nombre d'emplacement de véhicules dans le cas d'un projet particulier.

Dans le cas du noyau de village et uniquement pour les constructions résidentielles non prévues dans un permis de lotir ainsi que les pharmacies et les services d'urgences, si une impossibilité technique manifeste de prévoir le nombre d'emplacements suffisants sur le domaine privé, le demandeur doit alors prouver qu'à proximité de son immeuble il peut assurer le stationnement sans pour autant porter atteinte aux capacités des espaces de stationnement existants.

1.5.1.1 Emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite

Dans le cas d'un projet intégrant des espaces accessibles au public (équipement communautaire, surface commerciale, établissement horeca,...) mais aussi pour tout ensemble de plus de 5 logements, un minimum d'un emplacement de parcage est requis pour personnes à mobilité réduite (PMR)

Par la suite, la règle de 1 emplacement PMR supplémentaire pour 50 places de stationnement est de rigueur.

La règle de 1 emplacement « famille » pour 100 places de stationnement est de rigueur.

Dans ce type de calcul, le chiffre peut être arrondi à l'unité supérieure à la demi (1,51 = 2 emplacements)

1.5.1.2 Dimensions

Tout parking privé est conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurés à tout moment.

A cet égard, la rampe de sortie des parkings présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers m à partir de l'alignement.

Les emplacements de stationnement, selon leur implantation par rapport à la voirie, ont les dimensions minimales suivantes :

- Perpendiculaire à la voirie : longueur 5 m et largeur 2,50 m ;
- 45° par rapport à la voirie : longueur 4,75 m et largeur 2,25 m ;
- Parallèle à la voirie : longueur 6m et largeur 2 m

Les emplacements PMR ont les dimensions minimales suivantes: longueur 5 m et largeur 3,30 m.

Les zones de parcage s'intègrent dans la végétation et le paysage. Elles comprennent au moins un arbre haute tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. La zone de protection non aedificandi de ces arbres hautes tiges et de non intervention pour les impétrants (aériens ou souterrains) sont déterminées en fonction de l'essence, de l'espace aérien et souterrain de l'arbre.

Les revêtements imperméables sont réduits au strict minimum. Chaque fois que possible et, en tout état de cause, pour les zones de parcage de véhicules légers destinées au personnel de l'entreprise, des solutions telles que des dalles du type béton-gazon sont obligatoires afin de minimiser l'impact visuel des aires de stationnement et de garantir la plus grande perméabilité du sol.

Les aires spécifiques de parcage seront exécutées :

- soit en pavés ;
- soit en dalles béton gazon ;
- soit en graviers ou en empièvements stabilisés de production régionale ;
- soit en revêtements continus imperméables de type béton, tarmac, macadam, pavement continu pour autant que tous les 4 emplacements de parking, une bande de 40 cm minimum de surface perméable (végétation, graviers,...) vienne entourer la zone de parcage.

Tous revêtements continus imperméables de type béton, tarmac, macadam, pavement continu sont autorisés :

- s'il s'agit d'aire de parage déterminée par peinture au sol faisant partie intégrante d'une voirie de roulage ;
- s'il s'agit d'emplacements de parage alternatif dans le temps.

Les accès menant aux garages sont réalisés en excluant les rampes de plus de 4% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Les rampes ne peuvent débuter avant l'alignement.

Concernant les accès réservés aux véhicules lourds, les rampes ne peuvent dépasser 4% dans les 15 premiers m à partir de l'alignement et 10 % au-delà. Les bordures des trottoirs sont descendues au niveau de la chaussée au droit des entrées carrossables.

Quand le front de bâtisse d'une construction est implanté sur l'alignement, les portes de garage basculantes ne peuvent jamais présenter de projection vers l'extérieur.

La sécurité et la visibilité doivent être garanties aux accès carrossables privés sur la voie publique. Les dispositions sont représentées sur la demande de permis.

1.5.2 NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR VÉLOS

« Les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification des espaces publics situés, soit dans une zone commerciale, soit à proximité des équipements d'intérêt collectif, ou de service public, des gares, des stations de transports en commun, etc., prévoient l'installation de parkings pour vélos pour les visiteurs, hors de l'espace piéton, et éventuellement combiné au stationnement pour deux roues motorisées.

S'il s'agit d'une école ou d'un hôpital, le stationnement pour le personnel ou les élèves doit prioritairement être réalisé dans les installations en question, et seulement en voirie si aucune autre possibilité n'est réalisable ou si l'offre dans les installations ne peut suffire. »³

Le présent article s'applique lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble contenant plusieurs logements. Il vise à assurer le remisage de vélos pour la nuit dans l'immeuble de logements projetés à rigueur de 1 emplacement vélo par appartement.

Nombre de places à prévoir par type d'équipements:

- zones commerciales : 20 places tous les 100m;
- centres commerciaux (galeries, shopping, etc.) : 1 pl/200m² de surface de vente;
- Administration ouverte au public : 2 pl/guichet ;
- halls de sports : 2 à 4 pl/10 places de vestiaires ;
- équipements de soins : 1 pl/400 m² bruts;
- équipements culturels ou de loisirs : 1 pl/40 sièges;
- enseignement / bibliothèques : 2 à 5 pl/10 étudiants de plus de 9 ans ;

Ces emplacements réunissent les conditions suivantes :

- être sécurisés ;
- être d'accès aisé et direct depuis la voie publique ;
- être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat.

Dans le cas d'un équipement comportant un accès public principal, le stationnement vélo doit être rapproché au maximum de l'entrée, sauf impositions de sécurité pour les pompiers et préservation d'un espace éventuel pour les moments de foule.

Dans le cas d'équipements différents proches les uns des autres, l'offre peut être groupée, en particulier dans le but d'améliorer la qualité par une plus grande proportion de stationnement couvert par exemple, ou par un nombre de places plus élevé.

³ Vade-mecum de la Région wallonne

2 PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AU BÂTIMENT

2.1 INTÉGRATION AU RELIEF ET AUX PAYSAGES

Comme défini dans le CWATUPE, les documents de demande de permis d'urbanisme indiquent de manière précise les cotes des niveaux du terrain naturel, du terrain modifié, de la construction projetée et la gestion des abords.

2.1.1 TERRAIN NATUREL SITUÉ AU MÊME NIVEAU QUE LA VOIRIE

Les constructions sont implantées de manière à limiter au maximum les déblais et remblais. L'implantation des volumes et l'aménagement des niveaux respectent au maximum le niveau naturel du terrain.

2.1.2 TERRAIN NATUREL EN CONTREBAS DE LA VOIRIE

Lorsque le niveau de la voirie est surélevé de plus de 50 cm par rapport au niveau du rez-de-chaussée, la porte d'entrée principale à rue ne peut se trouver sous le niveau moyen de la voirie.

2.1.3 TERRAIN NATUREL EN CONTRE-HAUT DE LA VOIRIE

Lorsque le niveau de la voirie est inférieur de plus de 50 cm par rapport au niveau du rez-de-chaussée, l'implantation sur l'alignement est encouragée.

Dans les autres cas, le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder 1,2 m au-dessus de la voirie.

2.2 LES ENSEIGNES

2.2.1 LES ENSEIGNES SUR FAÇADES

2.2.1.1 Principes généraux

Les enseignes et publicités respecteront les dispositions prévues aux articles 431 à 442 du CWATUPE.

L'enseigne doit être maintenue en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale.

En cas de cessation de l'activité, l'enseigne est retirée ainsi que les supports et les dispositifs électriques et/ou d'éclairage. Si l'enseigne présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque, elle peut être maintenue.

L'ensemble formé par les enseignes (englobant toutes les signalétiques présentes sur la façade) ne doit pas occulter le bâti et particulièrement les ouvertures de ce dernier. Les enseignes devront être traitées de manière à laisser clairement apparaître le matériau et la structure des façades.

La publicité de caractère général vantant les qualités de tel ou tel produit ou service en dehors de son lieu de production ou de distribution n'est autorisée que sur les panneaux communaux mis à la disposition des commerçants et prestataires de services.

Le nombre d'enseignes doit être limité au maximum à deux enseignes par activité.

Les enseignes doivent être localisées sur la façade à rue.

Les enseignes installées sur les pignons, sur les balcons, sur les toitures quelles soient à versant(s) ou plates de tous les volumes (principaux, secondaires, annexes et agricoles) sont interdits, sauf dans le cas d'enseignes installées sur les pignons de constructions donnant sur une voirie à statut régionale (N3 – N 673 – N621 -...)

2.2.1.2 Pose des enseignes

La qualité de la pose doit être soignée : intégration des dispositifs électriques, qualité et durabilité des matériaux ainsi que des supports et accrochages des enseignes.

Les enseignes sur pied ne sont pas autorisées sur l'espace public.

2.2.1.3 Emplacement des enseignes

Les enseignes installées perpendiculairement à la façade sont disposées à 2,8 m du sol et à plus de 60 cm de la limite avec le mur mitoyen et/ou pignon.

Les enseignes installées de manière inclinée sur la façade sont interdites.

Les enseignes installées perpendiculairement à la façade et placées au milieu de celle-ci sont interdites.

En cas de présence d'un élément architectural particulier (bandeau de pierres, linteau ou autre) ou d'une corniche sur la façade, les enseignes ne doivent ni masquer ces éléments, ni les chevaucher.

2.2.1.3.1 Dimensions

Les enseignes parallèles à la façade seront limitées aux dimensions suivantes :

- largeur maximale : largeur de la façade sauf dans les 0,60 mètre de chaque côté par rapport aux limites latérales de la façade – limite mitoyenne (même si le magasin couvre plusieurs immeubles).
- épaisseur maximale de l'ensemble mesurée depuis le nu du mur : 0,25 mètre.
- hauteur maximale est inférieure à la distance séparant les linteaux du rez-de-chaussée et le plancher du premier étage (cfr. Art.401 du CWATUPE).

Les enseignes perpendiculaires à la façade seront limitées aux dimensions suivantes :

- largeur maximale : l'enseigne peut être placée sur la façade sauf dans les 0,60 mètre de chaque côté par rapport aux limites latérales de la façade – limite mitoyenne (même si le magasin couvre plusieurs immeubles).
- dépassement maximal : l'enseigne ne doit pas constituer une saillie supérieure au dixième de la largeur de la voirie sans toutefois excéder 0,70 mètre mesuré par rapport au nu de la façade (scellement compris).
- épaisseur maximale : 0,25 mètre.
- hauteur maximale : leur hauteur maximum ne pourra dépasser celle des linteaux des baies du premier étage.

2.2.1.3.2 Les systèmes techniques autorisés

Les enseignes peintes sur la façade.

Les enseignes (en relief ou non) posées à plat sur la façade ou légèrement décalée de la façade.

Les lettrages ou signes découpés (avec éclairage ou non) laissant apparaître la façade.

Les tubes néons de dimensions modestes.

Les enseignes réalisées en matériaux légers ou selon des procédés innovants (toile, voile, drapeaux, oriflammes...).

2.2.1.3.3 Les systèmes techniques interdits

- Les enseignes lumineuses (défilantes, clignotantes, néons, fluo, laser,...) (Seules les pharmacies et les services d'urgence pourront avoir des enseignes lumineuses clignotantes).
- Les caissons lumineux pleins.

- Les enseignes représentant l'activité avec des éléments de grandes dimensions (robinet géant, piscines, téléphone géant, etc.).

2.2.2 LES ENSEIGNES SUR PIED

Les enseignes sur pied ne sont pas autorisées sur l'espace public.

Elles ne peuvent en aucun cas empiéter sur celui-ci ni en gêner les usagers. De même, elles ne peuvent gêner l'accès depuis l'espace public à l'espace privé.

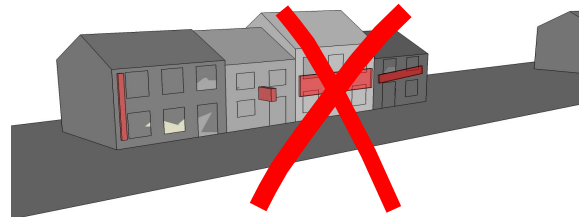
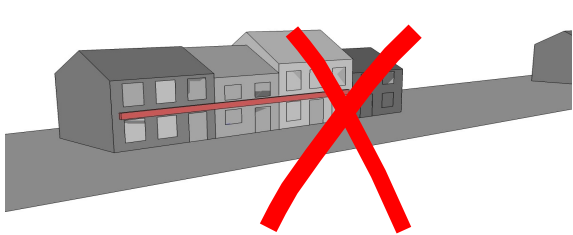
Les enseignes horizontales : longueur inférieure ou égale à 1 mètre et hauteur maximale 1,5 m.

Les enseignes verticales : hauteur maximale de 5,50 m et longueur inférieure ou égale à 1 mètre.

2.2.3 LES DISPOSITIFS PUBLICITAIRES

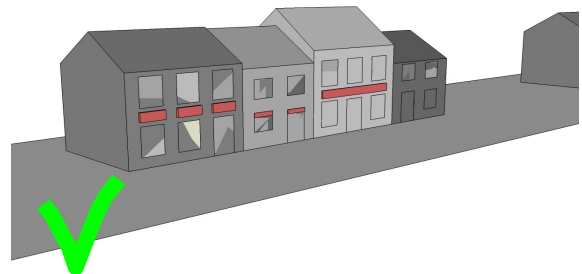
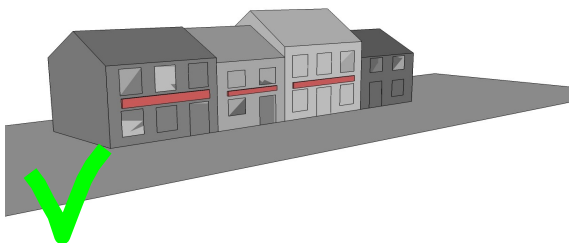
Ils devront être implantés en fonction des lignes de composition architecturale des façades. Les baies et ouvertures ne pourront jamais être obstruées par les dispositifs publicitaires.

Il est autorisé de réaliser des lettrages, logos, iconographies pour autant que leur proportion ne dépasse pas 20% de la superficie de la vitrine. Le calcul de la superficie du lettrage se fait sur base de l'espace et l'enveloppe globale.



Les enseignes se développant sur plusieurs façades sont interdites (même dans le cas d'une activité identique). Les enseignes ne doivent pas altérer la verticalité des façades.

Les enseignes ne doivent pas se développer sur la hauteur de la façade, dans le cas d'une implantation perpendiculaire, leur taille doit être réduite, ni déborder sur les baies, ni être inclinée sur la façade.



Les enseignes doivent respecter la division parcellaire. De plus leur dimension maximale est limitée à la longueur de la façade - 60 cm de part et d'autre de chaque mitoyenneté.

Les enseignes peuvent être implantées soit au niveau des allées séparant les baies du rez-de-chaussée de celles du premier étage, soit dans les baies du rez-de-chaussée.

2.3 LES ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques réceptives sont autorisées tant en façade qu'au sol pour autant que :

- leur installation soit rendue discrète (imposer une coloration de celles-ci semblable à celle du support ou de l'arrière plan sur lequel elles sont installées) ;
- elles soient installées à l'arrière des bâtiments ou en recul d'au moins 4m de l'alignement (pas à front de voirie) ;
- elles ne se démarquent pas de la silhouette globale du bâtiment d'accroche (ne sont pas positionnées à un angle de façade, ne dépassent pas de la toiture, ne sont pas fixées à un balcon, balustrade, rambarde, etc.).

PARTIE III :
PRESCRIPTIONS -
AIRES
DIFFERENCIÉES
SPECIFIQUES

N°1 A 9



ZONES URBANISABLES

1 ZONE URBANISABLE – NOYAU URBAIN AIRE DIFFERENCIEE N°1 AIRE DE CENTRE URBAIN



1.1 TERRITOIRE D'ACTION

La zone de centre urbain est comprise totalement en *zone d'habitat* au plan de secteur.

Articulée sur l'axe de l'avenue des Martyrs et délimitée par deux ronds-points, ceux des rues de Romsée et de la Clef, cette zone est caractérisée par une très grande mixité de fonctions mais également par une convergence des flux de circulation.

Les caractéristiques structurantes dans cette aire sont les suivantes :

- L'avenue des Martyrs, image particulière et identitaire de Fléron ;
- Forte densité de constructions (+/- 40 logements à l'hectare) ;
- Coefficient de plancher sur sol (parcelle) de minimum 1 ;
- Forte mixité des fonctions ;
- Implantation des constructions à front de rue sur l'alignement ;
- Mitoyenneté usuelle du bâti, ponctuellement aéré par des bâtisses traditionnelles isolées (demeure bourgeoise aux caractéristiques architecturales propres) ;
- Bâtiment d'angle singulier ;
- Gabarit courant : R+1+T (habité) et R+3 ;
- Toiture hétérogène, principalement à deux versants, couramment à « mansarde », c'est-à-dire dont le pan de toiture est brisé ;
- Matériaux d'élévation hétérogènes (brique rouge, enduit,...) ;
- Matériaux de couverture de toiture homogènes ;
- Baies à dominance verticale.

L'espace-rue de l'avenue des Martyrs propose une percée visuelle qui marque le paysage urbain de Fléron.

1.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

L'objectif est de contribuer au centre urbain de Fléron par un **bâti dense, mixte, fonctionnel et polyvalent** qui forme un espace-rue caractéristique. Pour ce faire, la mitoyenneté, l'implantation à l'alignement et le maintien des gabarits de l'avenue des Martyrs sont indispensables.

Lorsque les constructions comprennent des commerces, elles respectent l'architecture du bâtiment. Dans le cas d'une demande de permis pour un commerce et un logement à l'étage, un accès indépendant pour ce dernier est prévu.

Les garages sont groupés et non individuel par habitation.

Lorsqu'un projet concerne la construction de plus de trois commerces, les règles de l'aire différenciée 2.1. sont d'application.

Les projets d'envergure comprenant des fonctions collectives et individuelles situées sur des parcelles de grandes dimensions peuvent s'écarter des règles d'implantation ci-dessous à la condition que l'auteur de projet, sélectionné dans la mesure du possible après un concours d'architecture, justifie ses choix urbanistiques.

Les espaces publics, et principalement la place centrale (à créer) et le RAVeL sont aménagés en lieux de convivialité et sécurisés. La plantation d'arbres remarquables de demain, d'arbres fruitiers hautes tiges dans les espaces publics et semi-publics ainsi que l'aménagement des voiries avec des essences indigènes (voir liste en annexe) y sont encouragés. Ces plantations viseront, plus spécialement, à développer, au sein de la commune, des connexions écologiques et des ouvertures visuelles entre le Nord et le Sud de l'axe urbanisé, s'allongeant le long de la Route régionale 3 et entre l'Est et l'Ouest. Ces connexions tiendront compte des objectifs du Plan Communal de Développement de la Nature.

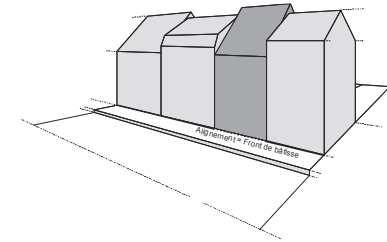
1.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

OCCUPATION DE LA PARCELLE : L'ensemble des volumes et aménagements extérieurs (terrasse, zone de stationnement, allée,...) peuvent occuper jusqu'à 100% de la superficie de la parcelle.

1.3.1 VOLUME PRINCIPAL

1.3.1.1 Implantation

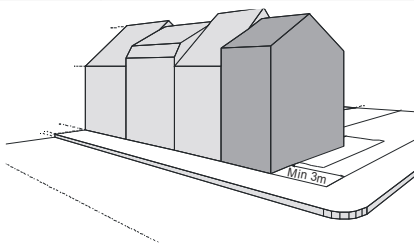
ALIGNEMENT



La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité sur le front de bâtisse majoritaire et/ou sur l'alignement.

Lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté réalise une liaison cohérente entre les deux volumes.

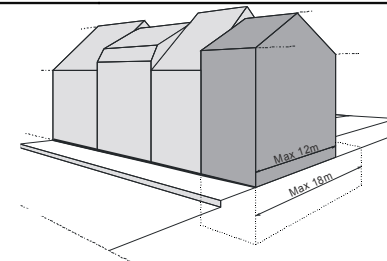
RECU LATÉRAL



Le volume principal est implanté :

- en mitoyenneté des deux côtés ;
- en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- en mitoyenneté d'un côté si le dégagement latéral de l'autre côté est supérieur à 3 m.

PROFONDEUR



La profondeur de bâtisse pour **les étages** d'une nouvelle construction est limitée à 12 m maximum, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade principale avant.

Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre sur une distance supérieure à 18 m, mesurés à partir des plans des façades avant.

GARAGES À RUE

Excepté les garages souterrains pour les immeubles à appartements ou commerciaux, les garages individuels inscrits dans les volumes principaux, secondaires et annexes sont proscrits.

1.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur, sous gouttière en façade avant de tout volume principal, est comprise entre 8 et 12 m.

Cette amplitude permet de réaliser au minimum des volumes R+1+T (niveau partiellement engagé) et maximum des volumes R+3.

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

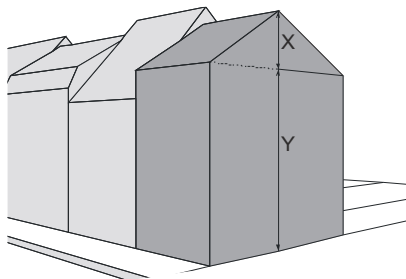
La façade peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

De manière générale, les raccords latéraux avec les façades voisines devront être dans le même plan sur une distance de minimum 60 cm.

1.3.1.3 Toiture

PROPORTION

La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière (x) est inférieure à la hauteur sous gouttière (y) de la façade principale à rue.



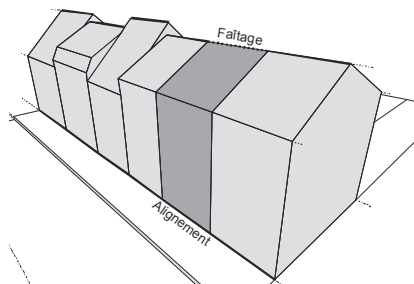
TYPE

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 1 ou 2 versants ;
- Toiture brisée ;
- Toiture plate.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.



Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

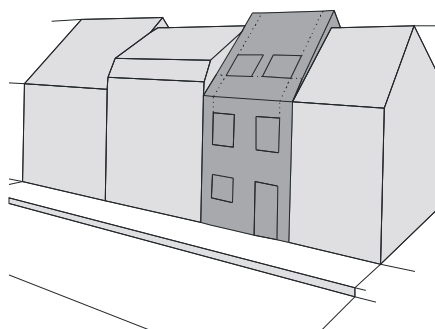
Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 45°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

DÉBORDEMENT



Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.

Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

La toiture peut présenter des débordements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

Seuls les auvents de petites tailles au-dessus de l'entrée principale sont acceptés.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

1.3.1.4 Façades

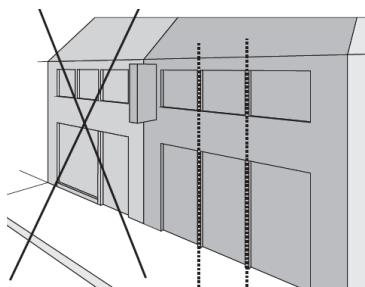
ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

En complément des prescriptions pour l'ensemble des aires figurées en Partie II, point 2 concernant les enseignes, la surface cumulée des enseignes, à caractère commercial ou publicitaire, établies sur une façade ne peut être supérieure à 5% de la surface de celle-ci.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

Les aménagements de rez-de-chaussée commerciaux sont traités de manière à permettre un accès indépendant vers les étages (logement).



L'aménagement d'un rez-de-chaussée en vitrine pour des besoins commerciaux, de services ou de bureaux doit respecter la descente de charges au droit des trumeaux des ouvertures du premier étage. Lorsqu'un ou plusieurs trumeaux ont été enlevés antérieurement, la création de nouveaux trumeaux est imposée.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II – section III – articles 675 à 680)

DOMINANCE VERTICALE DES BAIES

Les volumes principaux proposent des façades sur l'alignement dont la dominance verticale des baies doit être respectée.

Les autres façades peuvent présenter des proportions différentes.

PROPORTIONS

Les percements sur la façade et le pignon à rue ne peuvent dépasser une surface de 40% de la totalité de l'élévation, non compris la toiture. Cette recommandation ne s'applique pas en cas de commerces, de service ou de bureaux.

Les façades aveugles sont interdites.

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

1.3.2 VOLUME SECONDAIRE

1.3.2.1 Implantation

ALIGNEMENT ET REcul

Le ou les volumes secondaires sont implantés à l'arrière du volume principal et sont attenants à celui-ci.

Ils occupent tout ou une partie de la largeur de la parcelle.

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16m².

PROFONDEUR

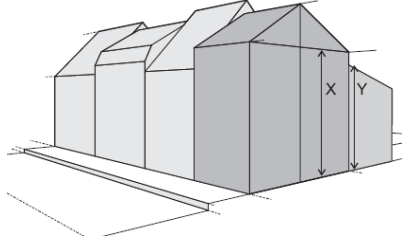
La profondeur du volume secondaire est limitée à 15 m de la zone à bâtir lorsque la hauteur du volume est comprise entre 3 m et 10 m (hauteur sous gouttière).

La profondeur du volume secondaire n'est pas limitée quant celui-ci occupe le rez-de-chaussée.

1.3.2.2 Gabarit

Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faîtage du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).



En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établis sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.

1.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cadre d'un volume secondaire, les toitures plates sont recommandées lorsqu'elles prolongent le rez-de-chaussée existant.

Les autorités communales peuvent demander la réalisation d'un volume de transition à toiture plate.

Les toitures en appentis sont recommandées dans le cas d'une implantation en mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20° et 40°.

1.3.3 VOLUME ANNEXE

1.3.3.1 Implantation

ALIGNEMENT

La construction de volume annexe est proscrite. Seuls les volumes de maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardin, ou une serre sont tolérés.

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété et au fond de parcelle, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

1.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faite.

1.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

1.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

1.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

1.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est souhaitable qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

1.3.5 ABORDS

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

2.1 TERRITOIRE D'ACTION

L'aire en appui au centre urbain englobe le noyau urbain de Fléron.

Ce périmètre en appui au centre urbain comprend trois affectations au plan de secteur, les *zones d'habitat, d'activité économique mixte et de services publics et d'équipements communautaires*.

Elle comprend :

- une partie du RAVeL entre le parking communal et la rue Bacameleye, la Cité du Fort et les îlots entre les rues du Tiège, Marganne et Lapierre et le RAVeL ;
- les immeubles de logements du Bay-Bonnet (Etrimo), la rue Saint-Laurent et la rue Jehaes ;
- la rue de Magnée ;
- les rues Prévot, Albert 1er et Reine Astrid ;
- une partie de la RR3, depuis la limite communale avec Beyne-Heusay jusqu'au rond-point avec la rue de Romsée.

L'aire en appui au centre urbain comprend les caractéristiques structurantes suivantes :

- Présence d'ensembles bâtis homogènes (corons, cités sociales,...) ;
- Architecture et forme bâtie hétérogènes ;
- Densité de construction hétérogène ;
- Coefficient de surface de plancher par rapport au sol (parcelle) : entre 1 et 2,75
- Mixité des fonctions ;
- Mitoyenneté majoritaire, trois façades courantes, quatre façades minimales ;
- Gabarit courant : R+1+T habité ;
- Toiture hétérogène, principalement à deux versants ;
- Immeuble de logements de grand gabarit.

La cité du Fort, les logements du Bay-Bonnet et la rue de Magnée sont des ensembles bâtis connus des habitants de Fléron qui appartiennent à cette sous-aire résidentielle.

Cette aire regroupe des constructions relevant de typologies architecturales et de modes d'implantations distincts. Aucun des ensembles décrits ci-dessous ne correspond à une typologie ou à une morphologie clairement dominante.

2.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

L'objectif de cette zone est de venir seconder le centre de Fléron. Malgré une urbanisation proposant des typologies architecturales et des modes d'implantations différents, c'est une urbanisation en ordre continu qui doit y être développée. Toute nouvelle construction ou rénovation doit tenir compte de son contexte avoisinant et proposer une densité moyenne entre 25 et 40 logements par hectare.

La plantation d'arbres remarquables de demain, d'arbres fruitiers hautes tiges dans les espaces publics et semi-publics ainsi que l'aménagement des voiries avec des essences indigènes (voir liste en annexe) y sont encouragés. Ces plantations viseront, plus spécialement, à développer, au sein de la commune, des connexions écologiques entre le Nord et le Sud de l'axe urbanisé s'allongeant le long de la Route régionale 3.

2.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

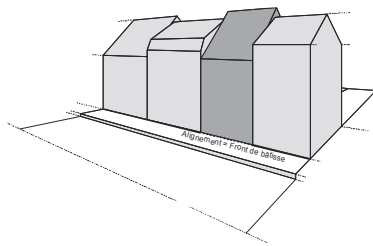
OCCUPATION DE LA PARCELLE : L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose se limite à maximum 30% de la superficie de la parcelle. Les aménagements imperméables tels que les terrasses, les zones de stationnement, les allées... sont limités à maximum 20% de la superficie de la parcelle. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas de transformation ou de reconstruction.

2.3.1 VOLUME PRINCIPAL

2.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité :



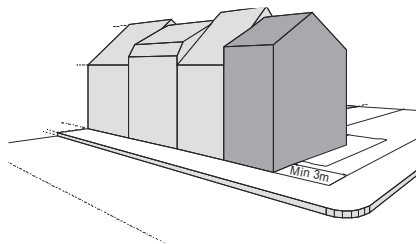
- sur le front de bâtisse majoritaire et/ou l'alignement ;
- dans le cas où le volume principal participe à la création d'une cour, une distance supérieure peut être acceptée.

Lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté est dans :

- le prolongement de l'une, voire des deux façades voisines existantes ;
- la distance de recul par rapport à l'alignement est de maximum 6,5 m.

RECU LATERAL

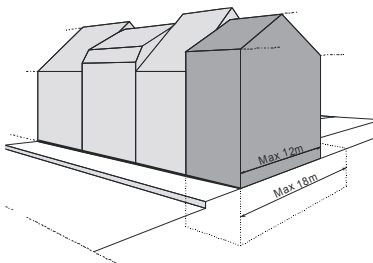
Le volume principal est implanté :



- en mitoyenneté des deux côtés ;
- en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- en mitoyenneté d'un côté si le dégagement latéral de l'autre côté est supérieur à 3 m ;
- isolé si les deux bâtiments sur les parcelles voisines sont également isolés. Les dégagements latéraux de 3 m minimums restent de vigueur.

PROFONDEUR

La profondeur de bâtisse pour une construction nouvelle est limitée à une profondeur de 12 m maximum, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade principale avant, débordement compris.



Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre sur une distance supérieure à 18 m, mesurés à partir des plans des façades avant.

GARAGES À RUE

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public dans le cas d'une maison individuelle.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Dans le cas d'un immeuble à appartement, les garages ne peuvent se trouver de plein pied avec le domaine public. Il est demandé au minimum un emplacement par logement en sous-sol avec l'entrée latérale ou arrière.

2.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière en façade avant de tout volume principal est de minimum 6 m et de maximum 8,5 m.

Cette amplitude permet de réaliser, si le bâtiment est sur l'alignement des volumes au gabarit R+1+T à R+2 et si le bâtiment n'est pas sur l'alignement, un gabarit de R+1.

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

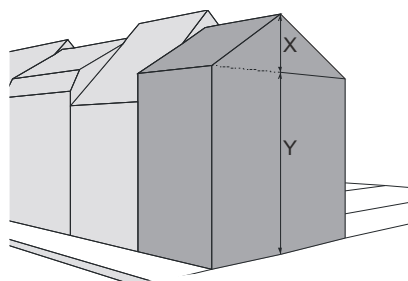
Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

La façade peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

2.3.1.3 Toiture

PROPORTION



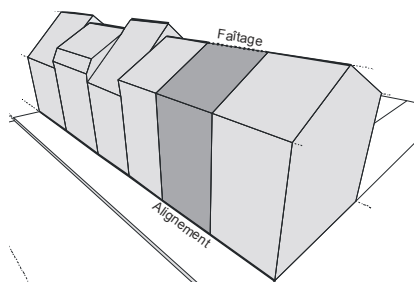
La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière (x) est inférieure à la hauteur sous gouttière (y) de la façade principale à rue.

Les volumes destinés à une autre fonction que résidentielle et ayant une emprise au sol supérieure à 200m² peuvent comprendre une toiture plate.

TYPE

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 1 ou 2 versants ;
- Toiture brisée ;
- Toiture plate.



La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faitage est parallèle à la façade la plus longue.

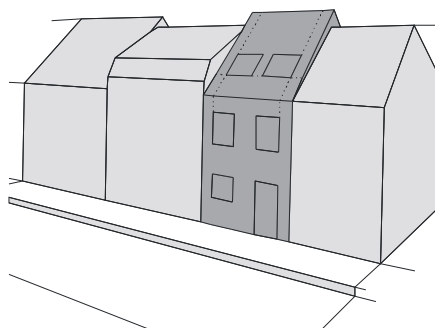
Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 35° et maximum 45°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

DÉBORDEMENT



Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.

Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

La toiture peut présenter des débordements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

Seuls les auvents de petites tailles au-dessus de l'entrée principale sont acceptés.

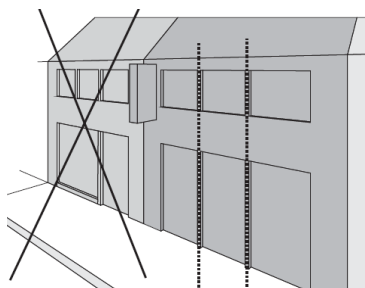
Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faitage.

2.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

En complément des prescriptions pour l'ensemble des aires figurées en Partie II, point 2 concernant les enseignes, la surface cumulée des enseignes, à caractère commercial ou publicitaire, établies sur une façade ne peut être supérieure à 2% de la surface de celle-ci.

COMPOSITION



Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

Les aménagements de rez-de-chaussée commerciaux sont traités de manière à permettre un accès indépendant vers les étages (logement).

L'aménagement d'un rez-de-chaussée en vitrine pour des besoins commerciaux, de services ou de bureaux doit respecter la descente de charges au droit des trumeaux des ouvertures du premier étage. Lorsqu'un ou plusieurs trumeaux ont été enlevés antérieurement, la création de nouveaux trumeaux est imposée.

Aire en appui au centre urbain

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II – section III – articles 675 à 680)

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation.

DOMINANCE VERTICALE DES BAIES

Les volumes principaux proposent des façades sur l'alignement dont la dominance verticale des baies doit être respectée.

Les autres façades peuvent présenter des proportions différentes.

PROPORTIONS

Les percements sur la façade et le pignon à rue ne peuvent dépasser une surface de 40% de la totalité de l'élévation, non compris la toiture. Cette recommandation ne s'applique pas en cas de commerces, de service ou de bureaux.

Les façades aveugles sont interdites.

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

2.3.2 VOLUME SECONDAIRE

2.3.2.1 Implantation

ALIGNEMENT ET REcul

Les volumes secondaires sont implantés soit à l'arrière du volume principal, soit avec un recul maximum de 5,5 m par rapport à l'alignement.

Les volumes secondaires peuvent être mitoyens ou reculés de 3m par rapport aux limites mitoyennes.

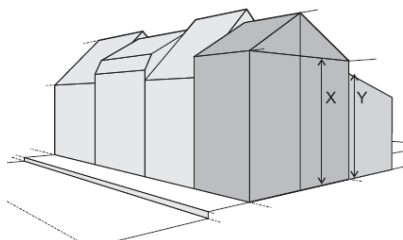
Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16 m².

Les car-ports ou garages (volume sans étage) ne sont autorisés que latéralement aux volumes principaux avec un décrochement possible à rue tout en maintenant un emplacement de parking devant celui-ci sur la parcelle.

En fond de parcelle, un recul de 3 m minimum est exigé.

PROFONDEUR

La profondeur pour un volume secondaire est limitée à la zone de bâtisse de maximum 15 m, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade avant du volume le plus proche de la voirie.

2.3.2.2 Gabarit


Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faîtière du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).

En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.

2.3.2.3 Toiture
TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

Les toitures plates sont admises dans le cas où le volume sert d'articulation entre différents volumes ou s'il est implanté en façade arrière.

Les toitures en appentis sont recommandées dans le cas d'une implantation en mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

2.3.3 VOLUME ANNEXE
2.3.3.1 Implantation
ALIGNEMENT

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40m².

Cette superficie comprend au maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardins, une serre, un poulailler, une volière ou un rucher.

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

2.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

2.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

2.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

2.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et

Nord ;

- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de la surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

2.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est souhaitable qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

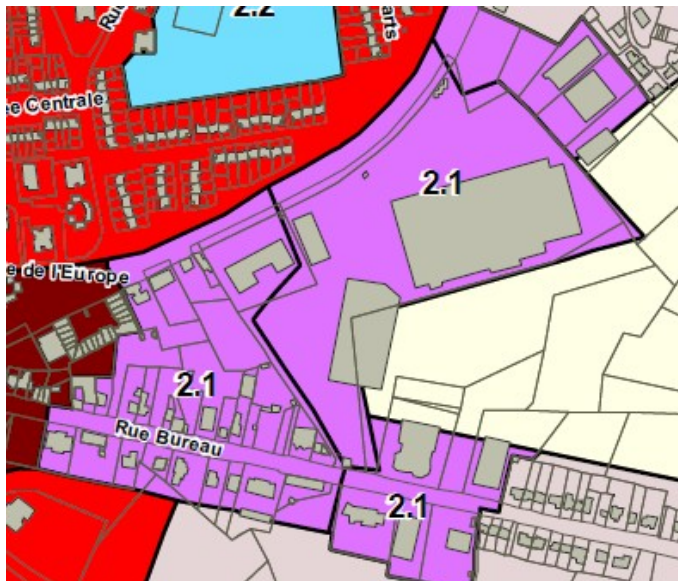
2.3.5 ABORDS

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

3 ZONE URBANISABLE – NOYAU URBAIN SOUS-AIRE DIFFERENCIEE N°2.1 ZONE COMMERCIALE EN APPUI AU CENTRE URBAIN



3.1 TERRITOIRE D'ACTION

Cette zone commerciale est reprise au plan de secteur en zone d'habitat, le long des nationales, et en zone d'activités économiques mixtes entre la R 621 et la RR3.

Espaces commerciaux et d'artisanats situés le long de voies de communication principale (RR3, RN621, RN673), ils sont caractérisés par un ordre lâche de volumes importants, souvent en fort recul par rapport à la voirie.

Ces zones, à la fois commerciales et résidentielles, présentent une structure bâtie disparate, voire lâche. Les reculs, alignements et gabarits sont hétérogènes.

Ces zones sont principalement minérales, orientées vers les voiries.

3.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Lorsque la demande concerne un bâtiment résidentiel ou un commerce intégré dans un volume d'habitation, les prescriptions de la zone 2 sont d'application.

L'objectif poursuivi dans cette zone est de structurer et de connecter ces surfaces commerciales avec le tissu bâti ancien existant et surtout avec la zone commerciale de l'avenue des Martyrs.

Face à ces zones fonctionnelles, à l'allure architecturale banale et au pauvre aménagement des espaces, l'objectif du RCU est de permettre le développement coordonné et harmonieux des bâtiments et espaces, aux gabarits nettement différents de ceux rencontrés dans l'habitat du centre et pourtant organisé le long d'une même chaussée (RR3).

Bien qu'en grande partie urbanisée, ces zones commerciales doivent se développer en appui par rapport au centre urbain de Fléron. Elles veilleront à ne pas rentrer en concurrence commerciale mais à alimenter, renforcer et polariser le noyau urbain de la commune.

Une attention particulière sera portée à la sécurité des accès, à la complémentarité des activités par rapport au centre, à la qualité des espaces non bâtis (plantations, parkings, accès, ...) et aux liens piétons entre les différents espaces commerciaux.

La plantation d'arbres remarquables de demain et l'aménagement des voiries et des espaces publics et semi-publics avec des essences indigènes (voir liste en annexe) y sont encouragés. Ces plantations viseront, plus spécialement, à développer, au sein de la commune, des connexions écologiques entre le Nord et le Sud de l'axe urbanisé s'allongeant le long de la Route régionale 3.

3.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

3.3.1 VOLUME PRINCIPAL

3.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes principaux de grand gabarit de type industrialisé ou l'ensemble qu'ils forment avec leur(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés perpendiculairement ou parallèlement à l'axe de voirie.

Lorsque la demande concerne une seule surface commerciale, la façade à rue du volume principal est établie en priorité sur le front de bâtisse majoritaire. Si ce dernier est brisé, l'alignement reprend le prolongement de l'une, voire des deux façades voisines existantes. Le recul avec l'alignement est de maximum 5m.

Lorsque la demande s'intègre dans un projet commercial global, au minimum une surface commerciale doit être implantée, en relation avec la voirie d'accès principal, à une distance maximum 5m de l'alignement.

Les parties de bâtiments dont l'architecture est plus soignée (entrées, bureaux, salles de réunion ou de repas,...) sont disposées du côté de la voirie principale.

Les façades sises à front de rues doivent être maintenues en harmonie avec la morphologie caractéristique de l'aire et s'accorder aux lignes de force des bâtiments contigus et avoisinants.

Lorsqu'un front de bâtisse est induit par l'alignement des bâtiments voisins, la façade à rue du volume principal s'aligne à ce front de bâtisse.

RECU LATÉRAL

Les constructions sont implantées en fonction des dispositions du bâti existant et se raccordent à celui-ci, en respectant les alignements existants et en s'efforçant d'incorporer les éventuels murs mitoyens aveugles.

L'objectif est d'assurer la continuité visuelle des alignements bâtis.

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 3m comprise).

La distance du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 3m comprise).

3.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur maximum autorisée sera de 10 m sous corniche ou acrotère pour tous les types de toitures.

En outre, les bâtiments couverts par des toitures à versants auront une hauteur maximum de 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des équipements techniques particuliers (HVAC) pourra, moyennant notice de justification, déroger à la hauteur maximale autorisée.

Concernant les infrastructures techniques, elles sont implantées de telle manière à ce qu'elles soient peu visibles par rapport aux itinéraires de passage. Pour ce faire, elles seront implantées à l'arrière plan par rapport à ces points de vue et en dehors des lignes de crêtes. Elles seront de couleurs noir ou anthracite. Un système d'intégration peut être exigé par la commune.

DÉCROCHEMENT

La façade peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

3.3.1.3 Toiture

TYPE

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 1 ou 2 versants ;
- Toiture plate ;
- Toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 35°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

3.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

En complément des prescriptions pour l'ensemble des aires figurées en Partie II, point 2 concernant les enseignes, la surface cumulée des enseignes, à caractère commercial ou publicitaire, établies sur une façade ne peut être supérieure à 5% de la surface de celle-ci.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II – section III –

articles 675 à 680)

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

UNITÉ DES ÉLEVATIONS

Le traitement des parois s'effectuera dans un souci d'unité architecturale d'ensemble.

Dans cette zone, nonobstant les dispositions générales, les vitrines commerciales peuvent atteindre le niveau du plancher du deuxième étage.

3.3.2 VOLUME SECONDAIRE

3.3.2.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes secondaires sont adossés ou articulés aux volumes principaux.

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison.

RECU

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 3m comprise).

La distance du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 3m comprise).

3.3.2.2 Gabarit

Les volumes secondaires articulés ou adossés ne peuvent excéder 80% de la hauteur sous corniche ou acrotère du volume principal. Ils seront traités dans le même esprit architectural.

3.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

3.3.3 VOLUME ANNEXE

3.3.3.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes annexes ne sont autorisés que s'ils se trouvent à l'arrière du volume principal et si leur superficie est de maximum 12% du volume principal.

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

3.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

3.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes disposent d'une toiture plate, en pente à un ou à deux versants droits.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

3.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

3.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques

panachées ne sont pas admises ;

- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre d'une surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

3.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est souhaitable qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox,
- Soit en métal peint.

3.3.5 ABORDS

PLANTATIONS

Le traitement des abords fait partie intégrante du projet et sera décrit en détail dans la demande de permis.

Les espaces non-bâties ne seront imperméabilisés que dans la mesure du strict nécessaire.

Des arbres à haute tige, compris dans la liste des essences indigènes (voir liste en annexe), seront en priorité plantés en fonction de la composition des bâtiments et de leurs accès.

Une zone tampon périphérique de 3m de largeur est obligatoire le long des propriétés résidentielles. La densité minimum de plantation comprendra une double épaisseur de plantations, les plants étant distants de 5m maximum, soit une densité minimum de quatre plants pour 10m de limite.

AIRE DE STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne peut être prévue dans la zone tampon périphérique de 3m de largeur le long des propriétés résidentielles.

Les accès carrossables de plain-pied avec la voirie sont privilégiés à une rampe. Si cette dernière s'impose, une pente maximum de 4% sur les 15 premiers m sont imposés.

Les zones de parage s'intègrent dans la végétation et le paysage. Elles comprennent au moins un arbre haute-tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. La zone de protection non aedificandi de ces arbres haute tige sont déterminées en fonction de leur essence (essence régionale) et du type de taille désiré (libre ou architecturé).

Depuis la ou les porte(s) d'entrée du commerce vers les parkings, un cheminement piéton sécurisant, prioritaire et prédominant doit être prévu. Dans le cas où l'aire de stationnement ou le commerce se situe à proximité immédiate du RAVeL, une connexion doit être réalisée.

Les circulations de services, aires de stockage, de manœuvres,... seront disposées de la manière la plus discrète par rapport aux voiries publiques.

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

4 ZONE URBANISABLE – NOYAU URBAIN SOUS-AIRE DIFFERENCIEE N°2.2 ZONE COMMUNAUTAIRE EN APPUI AU CENTRE URBAIN



4.1 TERRITOIRE D'ACTION

Cette sous-aire d'activités collectives comprend les services publics et équipements communautaires en appui au centre urbain comme les établissements scolaires à l'Est de la rue Charles Delière.

Les cimetières de Romsée, rue Louis Pasteur et de Fléron, Drève du Château inscrits en *zones de services publics et d'équipements communautaires* au plan de secteur sont repris dans les aires différenciées destinées à l'habitat

Ces zones accueillent des infrastructures et équipements de grands gabarits dont l'intégration par rapport au tissu existant est délicate.

4.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Cette sous-aire différenciée d'équipement communautaire en appui au centre urbain, en partie urbanisée, peut donner lieu à des constructions futures qui devront, par leur architecture refléter leur localisation à proximité du centre.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

Une attention particulière est portée à l'application du règlement général d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments et espaces par les personnes à mobilité réduite. Les projets qui y sont développés (construction, rénovation, aménagement, ...) doivent présenter une valeur d'exemple en matière de développement durable.

Dans le cas où l'équipement communautaire occasionnerait des nuisances auditives ou visuelles, un espace tampon arboré sera prévu afin de faciliter la coexistence avec les différentes affectations et typologies contiguës.

La plantation d'arbres remarquables de demain dans les espaces publics et semi-publics ainsi que l'aménagement des voiries avec des essences indigènes (voir liste en annexe) y sont encouragés. Ces plantations viseront, plus spécialement, à développer, au sein de la commune, des connexions écologiques entre le Nord et le Sud de l'axe urbanisé s'allongeant le long de la Route régionale 3.

4.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

4.3.1 VOLUME PRINCIPAL

4.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes principaux de grand gabarit de type industrialisé ou l'ensemble qu'ils forment avec leur(s) volume(s) secondaire(s) sont implantés perpendiculairement ou parallèlement à l'axe de voirie.

La façade à rue, du volume principal, est établie soit :

- Sur le front de bâtisse majoritaire ;
- Lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté réalise une liaison cohérente entre les deux volumes.
- En recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
- Ce recul minimum s'élève à 15m lorsqu'il s'agit d'un projet global comprenant plusieurs surfaces communautaires (nouvelle infrastructure).

Lorsqu'un front de bâtisse est induit par l'alignement des bâtiments des parcelles voisines, la façade à rue du volume principal s'aligne à ce front de bâtisse.

RECU LATERAL

Les constructions sont implantées en fonction des dispositions du bâti existant et se raccordent à celui-ci, en respectant les alignements existants et en s'efforçant d'incorporer les éventuels murs mitoyens aveugles.

L'objectif est d'assurer la continuité visuelle des alignements bâtis.

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 3m comprise le long des propriétés résidentielles).

La distance du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 3m comprise le long des propriétés résidentielles).

4.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur maximum autorisée sera de 14 m sous corniche ou acrotère pour tous les types de toitures.

En outre, les bâtiments couverts par des toitures à versants auront une hauteur maximum de 16 m au faîtage.

La hauteur maximale des équipements techniques particuliers (HVAC) pourra, moyennant notice de justification, déroger à la hauteur maximale autorisée.

Concernant les infrastructures techniques, elles sont, dans la mesure du possible, implantées de telle manière qu'elles soient peu visibles par rapport aux itinéraires de passage. Pour ce faire, elles seront implantées à l'arrière plan par rapport à ces points de vue et en dehors des lignes de crêtes. Elles seront de couleurs noir ou anthracite. Un système d'intégration peut être exigé par la commune.

DÉCROCHEMENT

La façade peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

4.3.1.3 Toiture

TYPE

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 2 versants ;
- Toiture plate ;
- Toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 35°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

4.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Aucune enseigne, à caractère commerciale, n'est autorisée dans cette sous-aire.

COMPOSITION

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II – section III – articles 675 à 680)

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

UNITÉ DES ÉLEVATIONS

Le traitement des parois s'effectuera dans un souci d'unité architecturale d'ensemble.

Dans cette zone, nonobstant les dispositions générales, les vitrines commerciales peuvent atteindre le niveau du plancher du deuxième étage.

4.3.2 VOLUME SECONDAIRE

4.3.2.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes secondaires sont adossés ou articulés aux volumes principaux.

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison.

RECU

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 3m comprise le long des propriétés résidentielles).

La distance du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 3m comprise le long des propriétés résidentielles).

4.3.2.2 Gabarit

Les volumes secondaires articulés ou adossés ne peuvent excéder 80% de la hauteur sous corniche ou acrotère du volume principal. Ils seront traités dans le même esprit architectural.

4.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

4.3.3 VOLUME ANNEXE

4.3.3.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes annexes ne sont autorisés que s'ils se trouvent à l'arrière du volume principal et si leur superficie est de maximum 12% du volume principal.

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

4.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

4.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes disposent d'une toiture plate, en pente à un ou à deux versants droits.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

4.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

4.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés;

- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

4.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est souhaitable qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

4.3.5 ABORDS

PLANTATIONS

Le traitement des abords fait partie intégrante du projet et sera décrit en détail dans la demande de permis.

Les espaces non-bâtiés ne seront imperméabilisés que dans la mesure du strict nécessaire.

Des arbres à haute tige, compris dans la liste des essences indigènes (voir liste en annexe), seront en priorité plantés en fonction de la composition des bâtiments et de leurs accès

Une zone tampon périphérique de 3m de largeur est obligatoire le long des propriétés résidentielles. La densité minimum de plantation comprendra une double épaisseur de plantations, les plants étant distants de 5m maximum, soit une densité minimum de quatre plants pour 10m de limite.

AIRE DE STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne peut être prévue dans la zone tampon périphérique de 3m de largeur le long des propriétés résidentielles.

Les accès carrossables de plain-pied avec la voirie sont privilégiés à une rampe. Si cette dernière s'impose, une pente maximum de 4% sur les 15 premiers m sont imposés.

Les zones de parcage s'intègrent dans la végétation et le paysage. Elles comprennent au moins un arbre haute tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. La zone de protection non aedificandi de ces arbres haute tige sont déterminées en fonction de leur essence (essence indigène) et du type de taille désiré (libre ou architecturé).

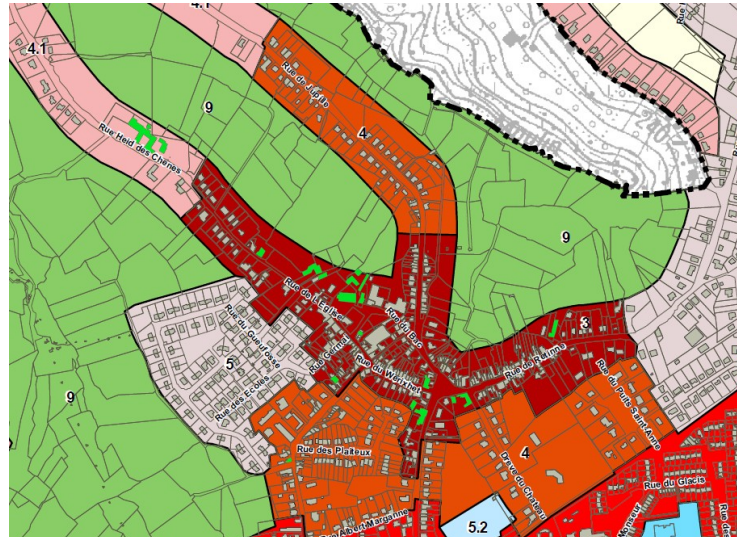
Les aires de stationnement participent à la structure du lieu. Elles seront dans la mesure du possible disposée latéralement à une construction.

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

5 ZONE URBANISABLE – NOYAUX PÉRIPHÉRIQUES AIRE DIFFERENCIÉE N°3 AIRE DE CENTRE À CARACTÈRE VILLAGEOIS



5.1 TERRITOIRE D'ACTION

Cette aire de centre à caractère villageois, également appelée centre de noyau périphérique dans le plan de structure du SSC, reprend le cœur historique des anciens villages de la commune. Pour rappel, cinq noyaux primitifs font partie de cette zone ; Romsée-place, Vieux-Fléron, Surfossé, Retinne-gare et Magnée.

Le choix de ces périmètres a été déterminé en collaboration avec les membres de la CCAT. Voici leurs limites :

Magnée : Le hameau de Magnée est incontestablement l'image de la campagne véhiculée par Fléron. Les rues, qui composent le périmètre, sont les suivantes :

- la partie du village à l'Est de la rue Niton,
- la partie Sud de la rue Colonel Piron jusqu'au croisement avec la rue d'El Heur,
- la zone comprise entre la rue d'El Heur et la rue des Combattants.

Romsée : A *contrario* de Magnée, Romsée renvoie davantage l'image d'un paysage urbain dense et continu. Ce noyau est délimité :

- à l'Est, par le RAVeL,
- au Sud, par la rue Soxhluse,
- à l'Ouest, par la commune de Chaudfontaine et plus précisément au croisement entre les rues Vallée et Rossevelt,
- au Nord, par le site de Wérister.

Retinne-gare : L'alentour de la gare de Retinne est un lieu qui rappelle le passé minier de l'ancienne commune. La zone reprend les rues suivantes :

- la rue Carl Jost,
- une partie des rues du Fort, Briquetterie, de la Vaulx et Gilys.

Surfossé : La place de Surfossé est la première image que l'on perçoit de la commune lorsque l'on vient d'Evegnée, au Nord de Fléron. Cette place au caractère villageois, ainsi que l'église et les constructions anciennes à proximité, reflètent le passé rural de ces lieux. Le hameau de Surfossé reprend les rues suivantes :

- les rues d'Evegnée et de Surfossé jusqu'à la limite communale,
- la rue du Six Août,
- la rue Hayette,
- le croisement de la rue du Six Août avec les rues Campagne de Bellaire et Liéry,
- la voie des Chanoines et la rue Rothys.

Vieux-Fléron : Lieu originel de la commune, Vieux-Fléron est caractérisé par sa place Wérixhet, son église, ses grosses fermes et ses constructions à colombage. Cet ensemble rappelle le caractère rural de la commune. Ce noyau ancien est articulé autour de la rue de Wérixhet, il comprend les rues du Bac et Germai et une partie des rues Lapierre, de Jupille, de Retinne et du Tiège.

Comme sa dénomination l'indique, il s'agit d'une aire à caractère ancien, souvent villageois au centre des hameaux. La typologie est traditionnelle même si elle s'est vue profondément modifiée par les transformations et constructions récentes. Toutefois, elle conserve des logiques d'urbanisation, de structure viaire et d'organisation du bâti qu'il importe de sauvegarder. Ces noyaux ruraux anciens s'organisent autour d'une place publique.

De la même manière que le centre urbain est le lieu central dans le noyau urbain, le noyau périphérique est le centre du village. Le bâti s'implante en ordre continu avec une densité minimum de 20 logements par hectare et d'un maximum de 40 logements par hectare. Le coefficient de surface de plancher par rapport au sol (parcelle) est compris entre 0,5 et 1,25.

5.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Le règlement développe des prescriptions en vue d'affirmer les centres des différents hameaux à travers un maintien des caractéristiques propres et une densification de l'habitat.

Pour garantir cette densité, la mitoyenneté est désirée ainsi que le maintien strict des alignements pour l'ensemble des volumes.

Des exploitations agricoles existent dans la zone. Elles pourront être rénovées ou réhabilitées en vue d'améliorer l'exploitation existante ou pour créer des logements.

La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes (voir liste en annexe) ainsi que la conservation de la végétation indigène existante (haies alignements d'arbres, arbres têtards, bosquets...) et des vergers traditionnels, sont encouragées. Les plantations résineuses sont proscrites.

Les espaces publics, et principalement la place centrale, sont aménagés en lieux de convivialité et sécurisés. La plantation d'arbres remarquables de demain, d'arbres fruitiers hautes tiges ainsi que l'aménagement des voiries avec des essences indigènes y est encouragée.

5.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

OCCUPATION DE LA PARCELLE : L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose se limite à maximum 30% de la superficie de la parcelle. Les aménagements imperméables tels que les terrasses, les zones de stationnement, les allées... sont limités à maximum 20% de la superficie de la parcelle. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas de transformation ou de reconstruction.

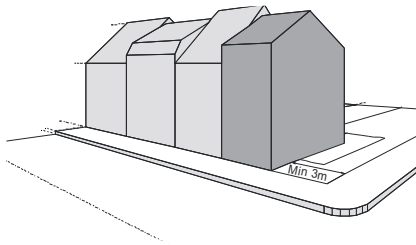
5.3.1 VOLUME PRINCIPAL

5.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité :

- sur le front de bâtisse majoritaire et/ou l'alignement ;
- lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté réalise une liaison cohérente entre les deux volumes en privilégiant le front de bâtisse majoritaire ;
- avec un recul maximum de 4 m par rapport à l'alignement.



RECU LATERAL

Le volume principal est implanté :

- sur les limites mitoyennes latérales ;
- en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- soit, lorsque la largeur de la parcelle est suffisante, en mitoyenneté d'un côté avec un dégagement latéral de 3m minimum de l'autre côté.

Il est préférable que ce soit le volume principal qui réalise la mitoyenneté.

Tout volume principal non mitoyen est admis lorsqu'il présente un recul latéral de minimum la hauteur du mur gouttereau à rue.

Tout mur aveugle d'un côté et disposé sur la mitoyenneté est prolongé par le volume projeté.

PROFONDEUR

La profondeur du volume principal est limitée à 12 m maximum.

Lors de rénovation ou transformation, le maintien des façades arrières des volumes principaux existants est cependant exigé.

GARAGES À RUE

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public dans le cas d'une maison individuelle.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Dans le cas d'un immeuble à appartements, les garages ne peuvent se trouver de plein pied avec le domaine public. Il est demandé au minimum un emplacement par logement en sous-sol avec l'entrée latérale ou arrière.

5.3.1.2 Gabarit
HAUTEUR

La hauteur sous gouttière en façade avant de tout volume principal est de minimum 6 m et de maximum 8,5 m.

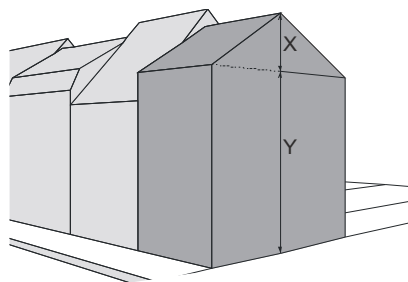
Cette amplitude permet de réaliser au minimum des volumes R+1 et au maximum des R+2.

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone.

5.3.1.3 Toiture
PROPORTION


La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière (x) est inférieure à la hauteur sous gouttière (y) de la façade principale à rue.

TYPE

Le type de toiture autorisée est la toiture à 1 ou 2 versants.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 35° et maximum 45°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

DÉBORDEMENT

Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.

Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

Les débordements, les lucarnes, coyaux, brisis, croupes et toiture à Mansart sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faitage.

Les corniches saillantes sont interdites, seules les gouttières à fleur de façade ou dépassant de toiture (avec gouttière) de 30 cm maximum sont acceptées.

5.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

En complément des prescriptions pour l'ensemble des aires figurées en Partie II, point 2 concernant les enseignes, les dispositions suivantes sont respectées:

- La surface cumulée des enseignes, à caractère commercial ou publicitaire, établies sur une façade ne peut être supérieure à 2% de la surface de celle-ci.
- Les enseignes lumineuses sont proscrites.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II – section III – articles 675 à 680)

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation.

DOMINANCE VERTICALE DES BAIES

Les volumes principaux proposent des façades sur l'alignement dont la dominance verticale des baies doit être respectée.

Les autres façades peuvent présenter des proportions différentes.

PROPORTIONS

Les façades, de constructions neuves ou de rénovations, veillent à proposer un équilibre entre le plein et le vide.

Les façades aveugles sont interdites.

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

5.3.2 VOLUME SECONDAIRE

5.3.2.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes secondaires (attenant au volume principal) sont **implantés contre la façade arrière du volume principal.**

Le volume secondaire peut être implanté en limite latérale ou en façade avant pour servir de raccord avec la mitoyenneté. La différence de hauteur maximum entre le volume secondaire et le volume voisin implanté sur la mitoyenneté ne peut excéder 1,5 m. Dans ce cas, le volume secondaire s'implante en continuité au front de bâtisse (alignement, front de bâtisse existant). Si le front de bâtisse est brisé, il réalise une liaison cohérente.

Les façades à rue des volumes secondaires peuvent présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16m².

PROFONDEUR

La profondeur des volumes secondaires n'excède pas 8 m et doit respecter la profondeur à bâtir de 15 m.

RECU

Le recul latéral est de 3 m minimum pour tout volume secondaire disposé à l'arrière ou à côté du volume principal sauf dans le cas d'une mitoyenneté.

En fond de parcelle, un recul de 3m minimum est exigé.

5.3.2.2 Gabarit

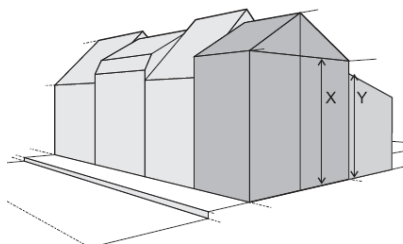
Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faitage du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).

En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.



5.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

Dans le cadre d'un volume secondaire, les toitures plates sont recommandées lorsqu'elles prolongent le rez-de-chaussée existant.

Les autorités communales peuvent demander la réalisation d'un volume de transition à toiture plate.

Les toitures en appentis sont recommandées dans le cas d'une implantation en mitoyenneté.

Les toitures peuvent présenter des débordements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20° et 40°.

5.3.3 VOLUME ANNEXE

5.3.3.1 Implantation

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40m².

Cette superficie comprend au maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardins, une serre, un poulailler, une volière ou un rucher.

Les volumes annexes, non complémentaires à une habitation, auront une superficie au sol limitée à 150m².

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

5.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

5.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

5.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

5.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

MATÉRIAUX DE MURS DE CLOTURE, DE SOUTÈNEMENT ET MITOYEN

Lors de la présence d'un usoir, espace dégagé devant les bâtiments agricoles, aucun aménagement sur l'alignement marquant la limite de propriété n'est admis.

5.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

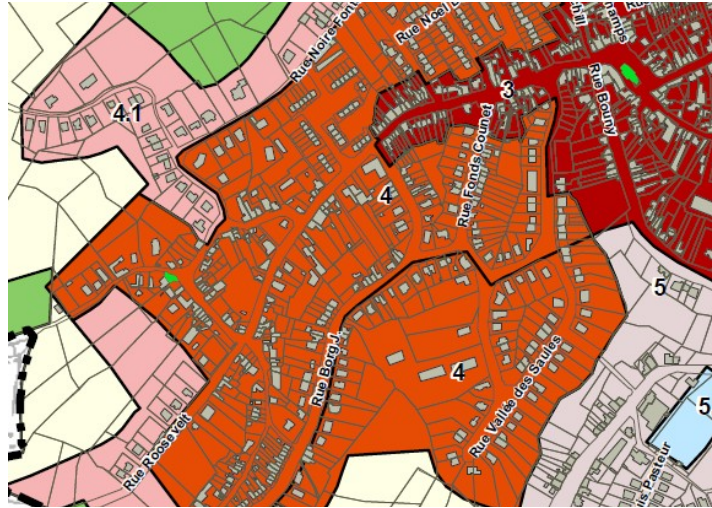
5.3.5 ABORDS

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

6 ZONE URBANISABLE – NOYAUX PÉRIPHÉRIQUES AIRE DIFFERENCIÉE N°4 AIRE EN APPUI AU CENTRE À CARACTÈRE VILLAGEOIS



6.1 TERRITOIRE D'ACTION

Il s'agit de l'extension directe des noyaux ruraux anciens. Cette extension s'est d'abord réalisée le long de voiries existantes et ensuite de part et d'autre de nouvelles voiries.

L'urbanisation présente est en ordre discontinu. Elle est caractérisée par un habitat isolé (densité faible comprise entre 12 et logements par hectare), relativement homogène. Le coefficient de surface plancher par rapport au sol (parcelle) est compris entre 0,5 et 1.

Cette zone a conservé quelques caractéristiques du centre du noyau périphérique étant donné la présence de certaines constructions traditionnelles, à l'origine éloignées du village qui ont été connectées au tissu bâti existant suite à l'urbanisation galopante du XX^{ème} siècle.

6.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

L'objectif urbanistique est de faire la transition entre un tissu bâti caractéristique des centres anciens et un tissu bâti discontinu. Pour ce faire la densité doit être croissante vers le centre.

Le règlement joue sur l'alignement et le recul latéral pour concrétiser ses objectifs.

Cette aire résidentielle accueillera principalement des logements unifamiliaux isolés ou trois façades.

La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes (voir liste en annexe) ainsi que la conservation de la végétation indigène existante (haies alignements d'arbres, arbres têtards, bosquets...) et des vergers traditionnels sont encouragées. Les plantations résineuses sont proscrites.

6.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

OCCUPATION DE LA PARCELLE : L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose se limite à maximum 30% de la superficie de la parcelle. Les aménagements imperméables tels que les terrasses, les zones de stationnement, les allées... sont limités à maximum 20% de la superficie de la parcelle. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas de transformation ou de reconstruction.

6.3.1 VOLUME PRINCIPAL

6.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité :

- sur le front de bâtisse majoritaire et/ou l'alignement ;
- lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté réalise une liaison cohérente entre les deux volumes en privilégiant le front de bâtisse majoritaire ;
- avec un recul maximum de 5,5 m par rapport à l'alignement.

RECU LATÉRAL

Les volumes principaux sont implantés :

- en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- en mitoyenneté d'un côté si le dégagement latéral de l'autre côté est égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant ;
- en mitoyenneté complète si la parcelle est trop étroite selon la règle ci-dessus ;
- isolément sur la parcelle avec un dégagement latéral égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant.

Hors continuité avec un volume voisin mitoyen, le dégagement latéral pour un tout volume sur une parcelle est de 5 m minimum de chaque côté.

PROFONDEUR

La profondeur du volume principal est limitée à 12 m maximum.

GARAGES À RUE

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public dans le cas d'une maison individuelle.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Dans le cas d'un immeuble à appartement, les garages ne peuvent se trouver de plein pied avec le domaine public. Il est demandé au minimum un emplacement par logement en sous-sol avec l'entrée latérale ou arrière.

6.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière en façade avant de tout volume principal est de minimum 6 m et de maximum 7,5 m.

Cette amplitude permet de réaliser, si le bâtiment est sur l'alignement des volumes au gabarit R+1+T à R+2 et si le bâtiment n'est pas sur l'alignement, un gabarit de R+1.

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

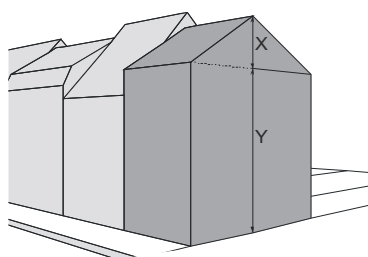
Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone.

6.3.1.3 Toiture

PROPORTION

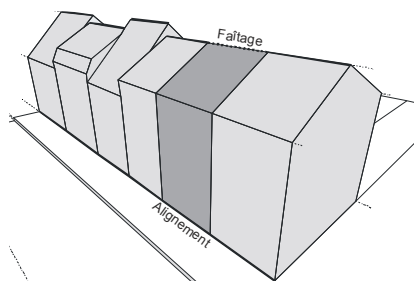


La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière (x) est inférieure à la hauteur sous gouttière (y) de la façade principale à rue.

TYPE

Les types de toitures autorisées sont :

- la toiture à 1 ou 2 versants ;
- la toiture plate pour autant que les habitations mitoyennes présentent elles aussi un toit plat ;
- la toiture courbe.



La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

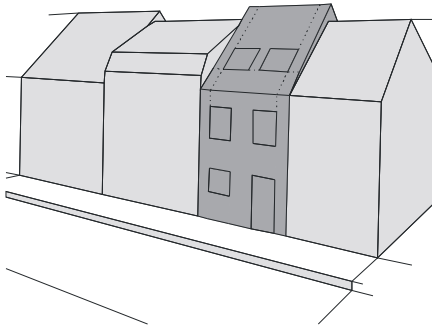
Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 45°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

DÉBORDEMENT


Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.

Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

Les débordements, les lucarnes, coyaux, brisis, croupes et toiture à Mansart sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les corniches saillantes sont interdites, seules les gouttières à fleur de façade ou dépassant de toiture (avec gouttière) de 30 cm maximum sont acceptées.

6.3.1.4 Façades
ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

En complément des prescriptions pour l'ensemble des aires figurées en Partie II, point 2 concernant les enseignes, les dispositions suivantes sont respectées:

- La surface cumulée des enseignes, à caractère commercial ou publicitaire, établies sur une façade ne peut être supérieure à 1,5% de la surface de celle-ci.
- Les enseignes lumineuses sont prosrites.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II – section III – articles 675 à 680)

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation.

DOMINANCE VERTICALE DES BAIES

Les volumes principaux proposent des façades sur l'alignement dont la dominance verticale des baies doit être respectée.

Les autres façades peuvent présenter des proportions différentes.

PROPORTIONS

Les percements sur la façade et le pignon à rue ne peuvent dépasser une surface de 40% de la totalité de l'élévation, non compris la toiture.

Les façades aveugles sont interdites.

Toute vitrine se limite au rez-de-chaussée.

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

6.3.2 VOLUME SECONDAIRE

6.3.2.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes secondaires (attenant au volume principal) sont implantés :

- Soit contre la façade arrière du volume principal ;
- Soit contre une façade latérale du volume principal avec un recul de minimum 1m par rapport à la façade à rue du volume principal ;
- Soit à rue comme raccord avec la mitoyenneté et/ou l'alignement.
- Soit dans le cas d'un car-port ou d'un garage (volume sans étage) contre la façade latérale avec un décrochement possible à rue tout en maintenant un emplacement de parking devant celui-ci sur la parcelle.

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16 m².

PROFONDEUR

La profondeur pour un volume secondaire est limitée à la zone de bâtisse de maximum 15 m, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade avant du volume le plus proche de la voirie.

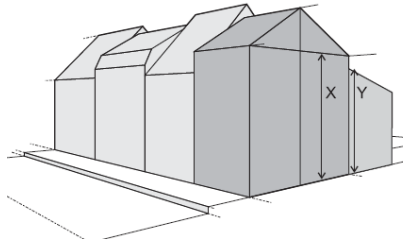
La profondeur du volume secondaire n'excède pas 8m.

RECU

Le recul latéral est de 3m minimum pour tout volume secondaire disposé à l'arrière ou à côté du volume principal.

En fond de parcelle, un recul de 3 m minimum est exigé

6.3.2.2 Gabarit



Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faîtage du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).

En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.

6.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

Les toitures en appentis sont recommandées dans le cas d'une implantation en mitoyenneté.

Les toitures peuvent présenter des débordements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

6.3.3 VOLUME ANNEXE

6.3.3.1 Implantation

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40m².

Cette superficie comprend au maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardins, une serre, un poulailler, une volière ou un rucher.

Les volumes annexes non complémentaires à une habitation auront une superficie au sol limitée à 150 m².

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

6.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

6.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

6.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

6.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou gris ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et

Nord ;

- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

6.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

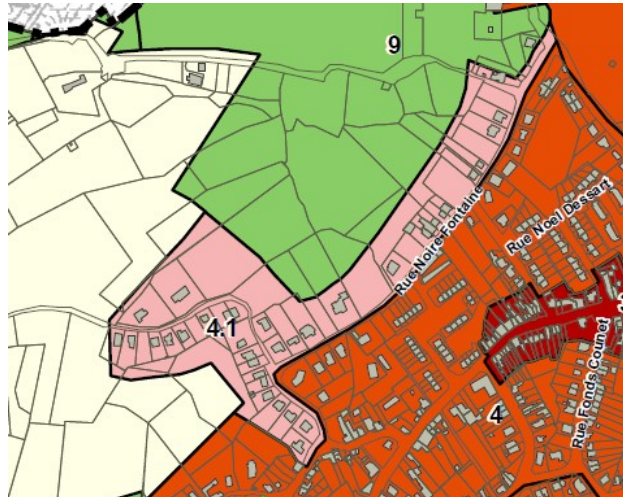
6.3.5 ABORDS

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront un esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

7 ZONE URBANISABLE – NOYAUX PÉRIPHÉRIQUES SOUS-AIRE DIFFERENCIÉE N°4.1 SOUS-AIRE EN APPUI AU CENTRE À CARACTÈRE PAYSAGER



7.1 TERRITOIRE D'ACTION

Représentée par les rues de Bouny à Fléron, de Jean Jaurès et Borg à Magnée et de Hayette à Retinne, cette sous-aire est caractérisée par un bâti offrant des ouvertures paysagères à préserver.

Cette zone est donc ouverte sur le paysage et entretient un lien étroit avec ce dernier. La densité d'emprise bâtie est donc relativement faible et correspond à un minimum de 4 logements par hectare et un maximum de 8 logements par hectare.

Le coefficient de surface plancher par rapport au sol (parcelle) est quant à lui égal à maximum 0,3.

7.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Le bâti, par sa densité et son implantation, vient mettre en valeur le paysage et les différentes fenêtres, ouvertures sur celui-ci. Le bâti s'implante donc en ordre isolé avec une attention particulière dans l'aménagement des différents espaces non bâtis.

La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes (voir liste en annexe) ainsi que la conservation de la végétation indigène existante (haies alignements d'arbres, arbres têtards, bosquets...) et des vergers traditionnels sont encouragées. Les plantations résineuses sont proscrites.

7.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

OCCUPATION DE LA PARCELLE : L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose se limite à maximum 25% de la superficie de la parcelle. Les aménagements imperméables tels que les terrasses, les zones de stationnement, les allées... sont limités à maximum 10% de la superficie de la parcelle. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas de transformation ou de reconstruction.

7.3.1 VOLUME PRINCIPAL

7.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité :

- sur le front de bâtisse majoritaire et/ou l'alignement ;
- lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté réalise une liaison cohérente entre les deux volumes en privilégiant le front de bâtisse majoritaire ;
- avec un recul maximum de 10m par rapport à l'alignement.

RECU LATÉRAL

Les volumes principaux sont implantés :

- en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- en mitoyenneté d'un côté si le dégagement latéral de l'autre côté est égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant ;
- en mitoyenneté complète si la parcelle est trop étroite selon la règle ci-dessus ;
- isolément sur la parcelle avec un dégagement latéral égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant.

Hors continuité avec un volume voisin mitoyen, le dégagement latéral pour un tout volume sur une parcelle est de 5 m minimum de chaque côté.

PROFONDEUR

La profondeur du volume principal est limitée à 12 m maximum.

GARAGES À RUE

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public dans le cas d'une maison individuelle.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Dans le cas d'un immeuble à appartement, les garages ne peuvent se trouver de plein pied avec le domaine public. Il est demandé au minimum un emplacement par logement en sous-sol avec l'entrée latérale ou arrière.

7.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière en façade avant de tout volume principal est de minimum 4,5m et de maximum 7,5m.

Cette amplitude permet de réaliser des logements distribués sur deux niveaux : R+T et R+1+T (niveau partiellement engagé)

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

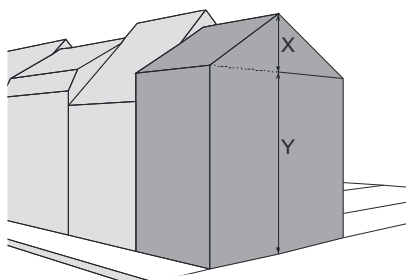
Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère villageois de la zone.

7.3.1.3 Toiture

PROPORTION

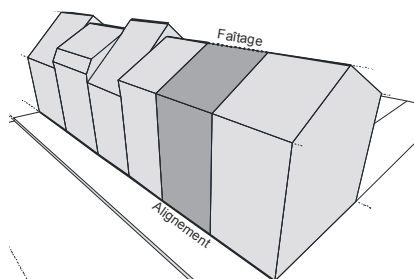


La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière (x) est inférieure à la hauteur sous gouttière (y) de la façade principale à rue.

TYPE

Les types de toitures autorisées sont :

- la toiture à 1 ou 2 versants ;
- la toiture plate ;
- la toiture courbe.



La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

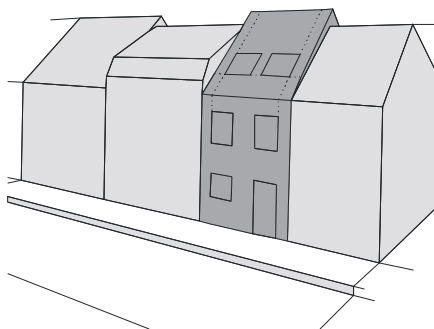
Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtière est parallèle à la façade la plus longue.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 45°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

DÉBORDEMENT


Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.

Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

Les débordements, les lucarnes, coyaux, brises, croupes et toiture à Mansart sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les corniches saillantes sont interdites, seules les gouttières à fleur de façade ou dépassant de toiture (avec gouttière) de 30 cm maximum sont acceptées.

7.3.1.4 Façades
ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Toute forme de publicité, à l'exception d'une plaque de petites dimensions pour les professions libérales, est proscrite.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II – section III – articles 675 à 680)

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation.

PROPORTIONS

Les percements sur la façade et le pignon à rue ne peuvent dépasser une surface de 40% de la totalité de l'élévation, non compris la toiture.

Les façades aveugles sont interdites.

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

7.3.2 VOLUME SECONDAIRE
7.3.2.1 Implantation
ALIGNEMENT

Les volumes secondaires (attenant au volume principal) sont implantés :

- Soit contre la façade arrière du volume principal ;
- Soit contre une façade latérale du volume principal avec un recul de minimum 1m par rapport à la façade à rue du volume principal ;
- Soit à rue comme raccord avec la mitoyenneté et/ou l'alignement ;
- Soit dans le cas d'un car-port ou d'un garage (volume sans étage) contre la façade latérale avec un décrochement possible à rue tout en maintenant un emplacement de parking devant celui-ci sur la parcelle.

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16 m².

PROFONDEUR

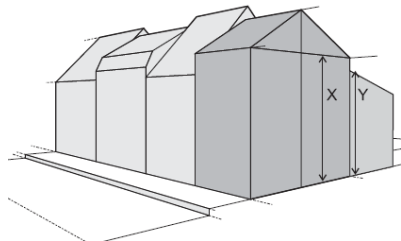
La profondeur pour un volume secondaire est limitée à la zone de bâtisse de maximum 15 m, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade avant du volume le plus proche de la voirie.

La profondeur du volume secondaire n'excède pas 8m.

RECU

Le recul latéral est de 3m minimum pour tout volume secondaire disposé à l'arrière ou à côté du volume principal.

En fond de parcelle, un recul de 3 m minimum est exigé.

7.3.2.2 Gabarit


Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faîtage du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).

En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.

7.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

Les toitures en appentis sont recommandées dans le cas d'une implantation en mitoyenneté.

Les toitures peuvent présenter des débordements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

7.3.3 VOLUME ANNEXE

7.3.3.1 Implantation

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40m².

Cette superficie comprend au maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardins, une serre, un poulailler, une volière ou un rucher.

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

7.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

7.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

7.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

7.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre d'une surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

7.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

7.3.5 ABORDS

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

8.1 TERRITOIRE D'ACTION

L'aire de bâti pavillonnaire couvre plusieurs zones en parc habité :

- Rue pierre Cremers,
- Rue de la Cité,
- Rue Chapelle à la Lice,
- Lotissement rue du Bassin,
- Lotissement parc de la Hayoulle,
- Rue André Renard,
- Lotissement rue des Peupliers,
- Lotissement rue Pasteur.
- Avenue des Sorbiers,
- Rue Churchill,
- Rue des écoles,
- Rue du Gueufosse,
- Rue Bois de Beyne,
- ...

Cette zone reprend deux affectations au plan de secteur : *zone d'habitat et d'habitat à caractère rural*.

Les aires de bâti de type pavillonnaire se limitent aux situations existantes déjà engagées et caractérisées, de fait, par une urbanisation en ordre lâche et par un habitat récent principalement à quatre façades. La densité est donc faible et est comprise au maximum de 12 logements par hectare. Le coefficient de surface de plancher par rapport au sol (parcelle) est égal à maximum 0,4.

8.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Cette aire est principalement destinée à la résidence, toutefois d'autres fonctions ne provoquant pas de nuisances sur le voisinage, et dont la polarisation est petite, sont acceptées.

Afin de ne pas augmenter les problèmes de mobilité et ne pas déformer la lecture bâtie des noyaux centraux, les immeubles de logements collectifs seront proscrits.

L'espace-rue doit faire l'objet d'une attention particulière. Il doit donner priorité aux cyclistes et piétons. Les voies sans issue seront proscrites excepté si le relief et/ou l'exiguïté du site le requièrent. Un schéma de circulation interne à ces zones doit être élaboré et imposé aux habitants, tout comme le système de stationnement, principalement celui à destination des visiteurs.

Des alignements d'arbres peuvent être créés.

La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes (voir liste en annexe) ainsi que la conservation de la végétation indigène existante (haies alignements d'arbres, arbres têtards, bosquets...) et des vergers traditionnels sont encouragées. Les plantations résineuses sont proscrites.

L'aire différenciée n°5 comprend des périmètres de densités particulières rues de Chantraîne, des écoles, de la Cité et des Houilleurs.

8.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

OCCUPATION DE LA PARCELLE : L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose se limite à maximum 30% de la superficie de la parcelle. Les aménagements imperméables tels que les terrasses, les zones de stationnement, les allées... sont limités à maximum 20% de la superficie de la parcelle. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas de transformation ou de reconstruction.

8.3.1 VOLUME PRINCIPAL

8.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité :

- sur le front de bâtisse majoritaire et/ou l'alignement ;
- lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté réalise une liaison cohérente entre les deux volumes en privilégiant le front de bâtisse majoritaire ;
- avec un recul maximum de 12m par rapport à l'alignement.

RECU LATÉRAL

Les volumes principaux sont implantés :

- en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- en mitoyenneté d'un côté si le dégagement latéral de l'autre côté est égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant ;
- en mitoyenneté complète si la parcelle est trop étroite selon la règle ci-dessus ;
- isolément sur la parcelle avec un dégagement latéral égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant.

Hors continuité avec un volume voisin mitoyen, le dégagement latéral pour un tout volume sur une parcelle est de 5 m minimum de chaque côté.

L'implantation en mitoyenneté sera également possible pour des constructions en ordre semi-ouvert (2 constructions jointives) ; dans ce cas, la reprise de la mitoyenneté pourra être effectuée par le volume principal ou le volume secondaire.

PROFONDEUR

La profondeur du volume principal est limitée à 12 m maximum.

GARAGES À RUE

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public dans le cas d'une maison individuelle.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Dans le cas d'un immeuble à appartement, les garages ne peuvent se trouver de plein pied avec le domaine public. Il est demandé au minimum un emplacement par logement en sous-sol avec l'entrée latérale ou arrière.

8.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière en façade avant de tout volume principal est de minimum 4,5m et de maximum 7,5m.

Cette amplitude permet de réaliser des logements distribués sur deux niveaux : R+T et R+1+T (niveau partiellement engagé)

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

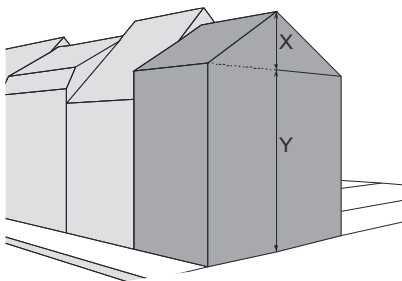
Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

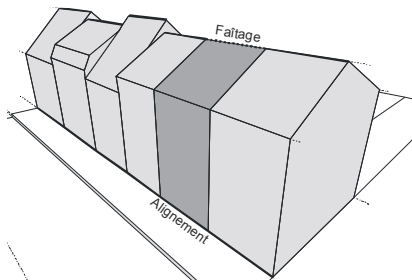
8.3.1.3 Toiture

PROPORTION



La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière (x) est inférieure à la hauteur sous gouttière (y) de la façade principale à rue.

TYPE



Les types de toitures autorisées sont :

- la toiture à 1 ou 2 versants ;
- la toiture plate ;
- la toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

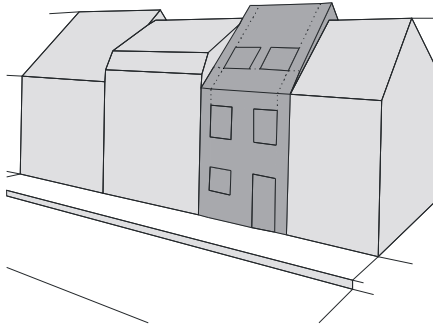
Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 45°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

DÉBORDEMENT


Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.

Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

Les débordements, les lucarnes, coyaux, brisis, croupes et toiture à Mansart sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les corniches saillantes sont interdites, seules les gouttières à fleur de façade ou dépassant de toiture (avec gouttière) de 30 cm maximum sont acceptées.

8.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Toute forme de publicité, à l'exception d'une plaque de petites dimensions pour les professions libérales, est proscrite.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II – section III – articles 675 à 680)

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation.

PROPORTIONS

Les percements sur la façade et le pignon à rue ne peuvent dépasser une surface de 40% de la totalité de l'élévation, non compris la toiture.

Les façades aveugles sont interdites.

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

8.3.2 VOLUME SECONDAIRE
8.3.2.1 Implantation
ALIGNEMENT

Les volumes secondaires (attenant au volume principal) sont implantés :

- Soit contre la façade arrière du volume principal ;
- Soit contre une façade latérale du volume principal avec un recul de minimum 1m par rapport à la façade à rue du volume principal ;
- Soit à rue comme raccord avec la mitoyenneté et/ou l'alignement ;
- Soit dans le cas d'un car-port ou d'un garage (volume sans étage) contre la façade latérale avec un décrochement possible à rue tout en maintenant un emplacement de parking devant celui-ci sur la parcelle.

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16 m².

PROFONDEUR

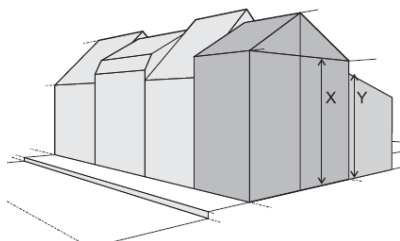
La profondeur pour un volume secondaire est limitée à la zone de bâtisse de maximum 15 m, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade avant du volume le plus proche de la voirie.

La profondeur du volume secondaire n'excède pas 8m.

RECU

Le recul latéral est de 3m minimum pour tout volume secondaire disposé à l'arrière ou à côté du volume principal.

En fond de parcelle, un recul de 3 m minimum est exigé

8.3.2.2 Gabarit


Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faîtière du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).

En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.

8.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

Les toitures en appentis sont recommandées dans le cas d'une implantation en mitoyenneté.

Les toitures peuvent présenter des débordements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

8.3.3 VOLUME ANNEXE

8.3.3.1 Implantation

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40m².

Cette superficie comprend au maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardins, une serre, un poulailler, une volière ou un rucher.

Les volumes annexes, non complémentaires à une habitation, auront une superficie au sol limitée à 150m².

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

8.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

8.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

8.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

8.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés. Les panneaux sont préférés aux lattages. La couleur blanche est proscrite ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

8.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

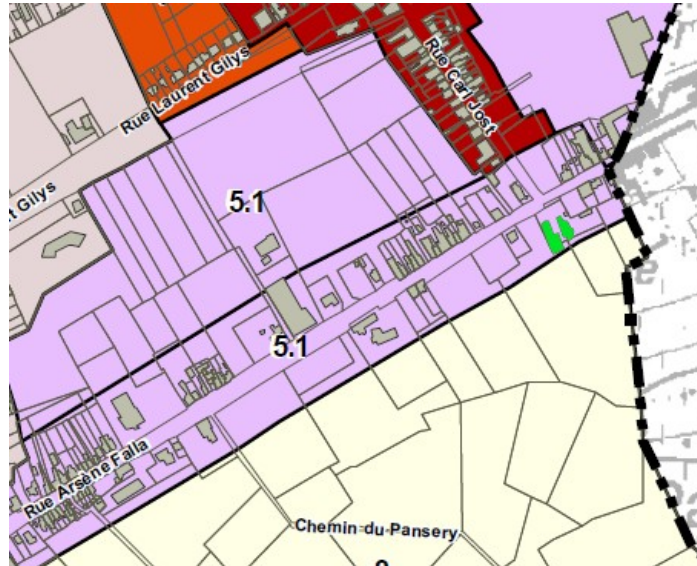
8.3.5 ABORDS

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

9 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES SOUS-AIRE DIFFERENCIÉE N°5.1 ZONE INTERMÉDIAIRE ÉCONOMIQUE



9.1 TERRITOIRE D'ACTION

Deux périmètres sont repris dans cette aire.

La première zone à vocation économique représente un peu plus de 8 Ha. Elle se situe entre la RR3 et la rue Gylis. Sa proximité avec un axe de transit régional, à l'extérieur du noyau urbain et à proximité du tracé de la liaison autoroutière CHB, renforce l'idée qu'il faut créer à cet endroit un petit pôle d'activité économique en excluant les commerces qui pourraient entrer en concurrence avec le centre-ville.

Le second périmètre reprend la zone économique mixte existante au plan de secteur et comprenant actuellement le parc à containers. Cette zone étant coupée en deux par le tracé de la liaison, sa mise en œuvre s'avère difficile vu que sur les 15 Ha initiaux, +/- 9 Ha sont gelés par la liaison autoroutière (CHB).

9.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Cette aire est destinée au développement d'activités artisanales et tertiaires.

Le regroupement des surfaces économiques en constructions mitoyennes ou trois façades est encouragé. Cette zone requiert des grands espaces de stationnement dont les entrées et sorties seront communes. Les bâtiments sont organisés autour d'un espace commun affecté au stationnement. Ils s'implanteront en front de voirie afin de s'intégrer à la voirie existante.

Les bâtiments de bureaux veilleront à garder une certaine souplesse dans leur conception afin de pouvoir, le cas échéant, être reconvertis. L'architecture des bâtiments sera particulièrement soignée afin de s'intégrer au cadre bâti existant et au cadre non-bâti.

Par ces deux sites idéalement localisés, l'un à proximité du RAVeL et de la zone de réservation de la liaison autoroutière (CHB) et l'autre à proximité du Ravel et du cœur urbain, la commune souhaite **générer de l'emploi dans des endroits bien ciblés de la commune**. Ces activités devront être intéressantes pour le développement durable de la commune et ne devront, ni consommer trop d'espace, ni générer un charroi de véhicules important.

Les projets seront accompagnés d'une note relative à l'intégration paysagère des bâtiments. Des liaisons piétonnes entre les petites entreprises et le RAVeL seront réalisées.

9.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

9.3.1 CHARTE URBANISTIQUE

En annexe à toute demande de permis relative à la mise en œuvre d'une zone économique sur le territoire communal, le demandeur produit une **charte urbanistique**, s'imposant à lui-même et à tous les acquéreurs et occupants de lots.

Cette charte urbanistique reprend, en compléments des règles urbanistiques développées par le présent règlement, les données suivantes :

- Une note complète décrivant le parti urbanistique et architectural de l'opération d'aménagement ;
- Un schéma de circulation interne à la zone qui s'impose à tous ses occupants comprenant un système de parking cohérent ;
- Les mesures d'économie d'énergie que le projet développe ;
- Les modalités de la gestion écologique des périmètres d'isolement et des talus compris dans la zone. Un plan d'aménagement des abords avec indications des plantations et une note d'intégration paysagère des bâtiments sera joint à la demande de permis ;

- Un plan d'occupation progressive de la zone secteur par secteur ;
- Les modalités de gestion des eaux usées, de pluie, de ruissellement.

Type d'entreprise

Les activités autorisées sont : artisanat, service, recherche, petite industrie, bureaux (pouvant, le cas échéant, être reconvertis), résidentielles.

Les activités non autorisées sont : commerces sans activité productive, activités générant un charroi de véhicules important.

9.3.2 VOLUMES PRINCIPAL, SECONDAIRE ET ANNEXE — ACTIVITÉS ARTISANALES ET TERTIAIRES

9.3.2.1 Implantation des volumes

ALIGNEMENT

Les volumes principaux sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement et la voirie avec un recul de 10 m minimum.

Ce recul est réduit à minimum 5 m lorsque certaines activités de type non industriel doivent être visibles depuis l'espace-rue. Dans ce cas précis, les entrées et zones de chargements ne pourront être localisés côté voirie.

Lorsqu'un front de bâtisse est présent, le volume principal prolonge celui-ci.

Les volumes secondaires et annexes sont implantés comme les volumes principaux. Les volumes secondaires seront adossés ou articulés aux volumes principaux.

Les volumes annexes autonomes ne seront autorisés que s'ils se trouvent à l'arrière de l'ensemble formé par le volume principal et secondaire.

RECU

Lorsqu'il y a la présence d'un ou de deux murs mitoyens latéraux en attente, le volume principal est implanté contre au moins un de ceux-ci. Le regroupement des constructions est limité à 3 bâtiments jointifs au maximum.

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 3m comprise).

La distance du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 3m comprise).

RELIEF

Le parti d'implantation adopté limite au strict minimum les travaux de remblais et de déblais. Le dossier de demande de permis de bâtir donne toutes les informations utiles (cotes existantes et projetées, profils) pour apprécier cette implantation.

En particulier, les implantations sur une butte artificielle en contre-haut de la voirie ne sont pas autorisées.

Le fractionnement de la construction projetée pourra être exigé lorsque l'adaptation du bâtiment au relief du terrain l'exige.

9.3.2.2 Gabarit

L'organisation des bâtiments est conçue en sorte que les volumes présentent une cohérence architecturale.

HAUTEUR

La hauteur est de minimum 4 m et de maximum 10m sous corniche ou acrotère pour tous les types de toitures.

En outre, les bâtiments couverts par des toitures à versants auront une hauteur maximum de 15m au faîtage.

Les volumes secondaires articulés ou adossés auront une hauteur de maximum 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal. Ils seront traités dans le même esprit architectural (pentes des toitures, matériaux ou tonalités des parements, ...)

La hauteur sous corniche des volumes annexes sera au maximum de 2,50 m.

La hauteur maximale des équipements techniques particuliers (tours de stockage, fours, silos, ...) pourra, moyennant notice de justification, déroger à la hauteur maximale autorisée.

DÉCROCHEMENT

La façade peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

9.3.2.3 Toiture

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 2 versants de pente comprise entre 25° et 35° ;
- Toiture plate ;
- Toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

9.3.2.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Les règles suivantes sont appliquées :

- les seules enseignes ou publicités admises sont celles qui décrivent l'activité, le service ou le produit vendu par l'immeuble qui les supporte.
- les dispositifs publicitaires doivent être implantés en fonction des lignes de composition architecturale des façades sans obturation des baies et ouvertures ;
- Les hypergraphismes traités sous forme de lettres ou signes directement appliqués sur les façades ne sont pas autorisés.

En aucun cas, l'emprise des signes, lettres ou enseignes diverse ne peut excéder 20 % de la surface de la façade support.

UNITÉ DES ÉLÉVATIONS

Le traitement des parois s'effectuera dans un souci d'unité architecturale d'ensemble, notamment entre les parties administratives et les halls industriels de stockage.

Le traitement des parois et la répartition des baies se feront de manière à exprimer la structure ou les modules de composition des matériaux des élévations.

9.3.2.5 Abords

Les plantations sont à charge du demandeur et entretenues et gérées ensuite par le propriétaire de la parcelle. Le traitement des abords fait partie intégrante du projet et sera décrit en détail dans la demande de permis.

Les espaces non bâtis ne seront imperméabilisés que dans la mesure du strict nécessaire.

ZONE TAMPON

Une zone tampon périphérique de 3m de largeur est obligatoire le long des propriétés résidentielles et des zones non urbanisables.

La bande boisée est composée d'essences indigènes choisies dans la liste en annexe 1. Celle-ci est composée d'espèces variées mais les arbres de la même espèce sont plantés par bouquets de 4-5 individus. La bande boisée est traitée de façon hétérogène (effort de taille « hétérogène »), c-à-d. que les hauteurs sont variées et qu'au moins un arbre de haut jet à croissance libre est conservé tous les 10m.

Pour sa constitution, nous recommandons l'utilisation de plants forestiers de faible taille, peu coûteux, dont la reprise est meilleure que celle de grands plants ; ensuite, vient la sélection des plus beaux d'entre eux comme arbres de haut jet à croissance libre. Les autres arbres plantés sont éventuellement et régulièrement recépés, l'objectif étant de former une lisière large passant progressivement du buisson bas à l'arbuste puis au petit arbre et enfin, à l'arbre de haut jet (voir schéma ci-joint).

L'entretien des espaces tampons arborés avec un rotor à fléau est exclu. Leur(s) gestionnaire(s) veilleront à les former (recépage, sélection des arbres de haut-jet) et à les entretenir (coupe éventuelle) en les maintenant en parfait état afin que leur rôle d'isolement et d'intégration paysagère y soit maintenu. Les coupes, notamment, devront être effectuées de manière à conserver toujours un écran dense. De façon à ce que la gestion soit cohérente, nous recommandons qu'elle soit assurée par la même entreprise d'entretien d'espaces verts.

Tout stockage dans la zone tampon est interdit.

DÉPÔT

Des aires de stockage extérieures sont autorisées à condition d'être aménagées de manière à ne pas être perceptibles des espaces publics et des jardins des propriétés périphériques.

Tout dépôt de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrilles ou de déchets est interdit.

AIRE DE STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne peut être prévue dans la zone tampon périphérique de 3m de largeur.

Les accès carrossables de plain-pied avec la voirie sont privilégiés à une rampe. Si cette dernière s'impose, une pente maximum de 4% sur les 15 premiers m sont imposés.

Les zones de parcage s'intègrent dans la végétation et le paysage. Elles comprennent au moins un arbre haute tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. La zone de protection non aedificandi de ces arbres haute tige sont déterminées en fonction de leur essence (essence indigène) et du type de taille désiré (libre ou architecturé).

Les circulations de services, aires de stockage, de manoeuvres,... seront disposées de la manière la plus discrète par rapport aux voiries publiques.

CLÔTURES

Les clôtures sont évitées du côté de la voirie principale. Les murets et grilles sont autorisés aux entrées.

La clôture est placée côté intérieur de la zone tampon le long de la limite parcellaire.

INSTALLATION TECHNIQUE

Aucune installation technique ne s'implante à l'extérieur des bâtiments.

Toutefois, en cas de nécessité à justifier, les installations techniques extérieures (conteneurs, groupes réfrigérants, ...) sont obligatoirement intégrés aux bâtiments et/ou aux abords. Leur implantation et des dispositifs sont étudiés afin de ne pas occasionner des nuisances auditives pour les riverains. Ces éléments figurent obligatoirement dans la demande de permis d'urbanisme.

Les projecteurs lumineux sont implantés de manière à ne pas causer des nuisances pour les riverains.

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

9.3.3 VOLUMES PRINCIPAL, SECONDAIRE ET ANNEXE – RÉSIDENTIELLES

9.3.3.1 Implantation

ALIGNEMENT

La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité :

- sur le front de bâtisse majoritaire et/ou l'alignement ;
- avec un recul maximum de 12m par rapport à l'alignement.

Les volumes secondaires (attendant au volume principal) sont implantés :

- Soit contre la façade arrière du volume principal ;
- Soit contre une façade latérale du volume principal avec un recul de minimum 1m par rapport à la façade à rue du volume principal ;
- Soit dans le cas d'un car-port ou d'un garage (volume sans étage) contre la façade latérale avec un décrochement possible à rue tout en maintenant un emplacement de parking devant celui-ci sur la parcelle.

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40m².

RECUL LATÉRAL

Les volumes sont implantés :

- en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- en mitoyenneté d'un côté si le dégagement latéral de l'autre côté est égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant ;
- en mitoyenneté complète si la parcelle est trop étroite selon la règle ci-dessus ;
- isolément sur la parcelle avec un dégagement latéral égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant.

En fond de parcelle, un recul de 3 m minimum est exigé

PROFONDEUR

La profondeur du volume principal est limitée à 12 m maximum.

La profondeur pour un volume secondaire est limitée à la zone de bâtisse de maximum 15 m, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade avant du volume le plus proche de la voirie.

La profondeur du volume secondaire n'excède pas 8m.

GARAGES À RUE

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public dans le cas d'une maison individuelle.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Dans le cas d'un immeuble à appartement, les garages ne peuvent se trouver de plein pied avec le domaine public. Il est demandé au minimum un emplacement par logement en sous-sol avec l'entrée latérale ou arrière.

9.3.3.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière en façade avant de tout volume principal est de minimum 4,5m et de maximum 7,5m.

Cette amplitude permet de réaliser des logements distribués sur deux niveaux : R+T et R+1+T (niveau partiellement engagé)

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

La hauteur sous faîtage du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).

Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate.

La hauteur du volume annexe ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faîte.

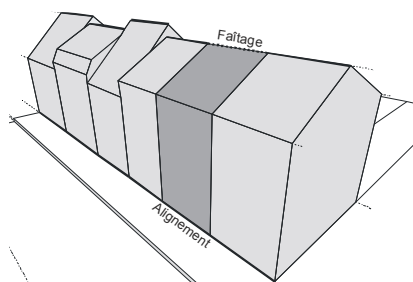
Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

9.3.3.3 Toiture

TYPE ET PENTE



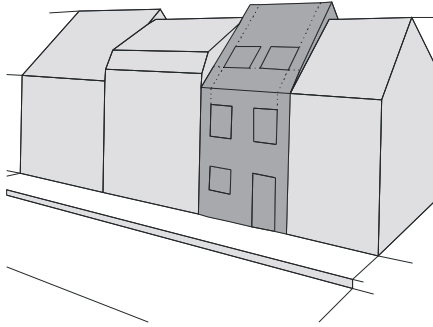
Les types de toitures autorisées sont :

- la toiture à 1 ou 2 versants pente comprise entre minimum 25° et maximum 45° ;
- la toiture plate ;
- la toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

DÉBORDEMENT


Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.

Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé.

Les débordements, les lucarnes, coyaux, brisis, croupes et toiture à Mansart sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faitage.

Les corniches saillantes sont interdites, seules les gouttières à fleur de façade ou dépassant de toiture (avec gouttière) de 30 cm maximum sont acceptées.

9.3.3.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Toute forme de publicité, à l'exception d'une plaque de petites dimensions pour les professions libérales, est proscrite.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de services ou de bureaux.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV – Chapitre II – section III – articles 675 à 680)

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation.

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

9.3.3.5 Abords

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

9.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

9.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc ou l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de la surface commerciale, la verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

9.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;

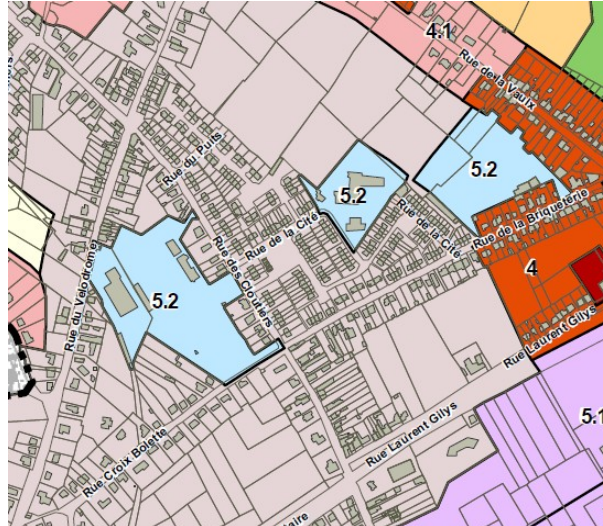
Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

10 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES SOUS-AIRE DIFFERENCIÉE N°5.2 ZONE INTERMÉDIAIRE COMMUNAUTAIRE



10.1 TERRITOIRE D'ACTION

Il s'agit de terrains utilisés pour des équipements publics spécifiques : école, terrains de sports, station d'épuration, services communaux,...

10.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

A la différence de l'aire d'activité collective dans le noyau urbain, cette zone a un statut local à l'échelle des anciennes communes. L'aire est préservée pour la localisation des équipements communaux indispensables aux citoyens de Fléron.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, (au plan de secteur) la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Dans le cas où l'équipement susciterait des nuisances pour l'environnement proche, par exemple pour une station d'épuration, des mesures d'isolement (espace tampon végétal) sont requises.

Dans le cas où l'équipement requerrait l'implantation d'une construction, ce dernier veillera à s'intégrer au cadre bâti existant.

Les emplacements de parking seront prévus en périphérie de la zone.

10.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

10.3.1 VOLUMES PRINCIPAL, SECONDAIRE ET ANNEXE

10.3.1.1 Implantation

La profondeur des volumes principaux n'excède pas 20 m.

Les volumes annexes complémentaires à l'activité ont une superficie au sol limitée à 120m².

ALIGNEMENT

Les volumes principaux de grand gabarit de type industrialisé ou l'ensemble qu'ils forment avec leur(s) volume(s) secondaire(s) seront implantés perpendiculairement ou parallèlement à l'axe de voirie.

La façade à rue, du volume principal, est établie soit :

1. Sur le front de bâtisse majoritaire

- Un front de bâtisse est considéré comme majoritaire lorsque deux façades, de volumes principaux et voisines, sont sur le même prolongement.
- Le front de bâtisse majoritaire ne peut être situé à moins de 5m de l'alignement.

2. En recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement

Lorsque le front de bâtisse est brisé, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de correspondance entre les façades voisines, l'implantation de la façade principale sera soit :

- Dans le prolongement de l'une, voire des deux façades voisines existantes ;
- Décalée de maximum 5m de la façade la plus éloignée de l'alignement.

Les volumes secondaires et annexes sont implantés comme les volumes principaux. Les volumes secondaires seront adossés ou articulés aux volumes principaux.

Les volumes annexes autonomes ne seront autorisés que s'ils se trouvent à l'arrière de l'ensemble formé par le volume principal et secondaire.

RECU

Lorsqu'un mur voisin est construit sur la mitoyenneté, le volume principal de l'activité veille à s'adjoindre à ce dernier.

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 3m comprise)

La distante du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 3m comprise)

RELIEF

Le parti d'implantation adopté limite au strict minimum les travaux de remblais et de déblais. Le dossier de demande de permis de bâtir donne toutes les informations utiles (cotes existantes et projetées, profils) pour apprécier cette implantation.

En particulier, les implantations sur une butte artificielle en contre-haut de la voirie ne sont pas autorisées.

Le fractionnement de la construction projetée pourra être exigé lorsque l'adaptation du bâtiment au relief du terrain l'exige.

10.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur autorisée sera de minimum 4,5m et de maximum 10m sous corniche ou acrotère pour tous les types de toitures.

En outre, les bâtiments couverts par des toitures à versants auront une hauteur maximum de 15m au faîtage.

Les volumes secondaires articulés ou adossés auront une hauteur de maximum 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal. Ils seront traités dans le même esprit architectural (pentes des toitures, matériaux ou tonalités des parements, ...)

La hauteur sous corniche des volumes annexes sera au maximum de 2,5m.

La hauteur maximale des équipements techniques particuliers (HVAC) pourra, moyennant notice de justification, déroger à la hauteur maximale autorisée.

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

10.3.1.3 Toiture

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 2 versants de pente comprise entre 30° et 45° ;
- Toiture plate ;
- Toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

10.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Les règles suivantes sont appliquées :

- les seules enseignes ou publicités admises sont celles qui décrivent l'activité, le service ou le produit vendu par l'immeuble qui les supporte.
- les dispositifs publicitaires doivent être implantés en fonction des lignes de composition architecturale des façades sans obturation des baies et ouvertures ;
- Les hypergraphismes traités sous forme de lettres ou signes directement appliqués sur les façades ne sont pas autorisés.

En aucun cas, l'emprise des signes, lettres ou enseignes diverse ne peut excéder 20 % de la surface de la façade support.

UNITÉ DES ÉLÉVATIONS

Le traitement des parois s'effectuera dans un souci d'unité architecturale d'ensemble.

Le traitement des parois et la répartition des baies se feront de manière à exprimer la structure ou les modules de composition des matériaux et des élévations.

10.3.2 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

10.3.2.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc ou l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre

de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;

- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

10.3.2.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

10.3.3 ABORDS ET PLANTATION

MOBILIER DE PARC ET DE JEUX

L'ensemble du mobilier doit être conçu de manière à conserver un même caractère visant la meilleure intégration.

Le mobilier de parc sera soumis à l'autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins, selon une procédure qu'il fixera.

ZONE TAMPON

Une zone tampon périphérique de 3m de largeur est obligatoire le long des propriétés résidentielles et des zones non urbanisables.

La bande boisée est composée d'essences indigènes choisies dans la liste en annexe 1. Celle-ci est composée d'espèces variées mais les arbres de la même espèce sont plantés par bouquets de 4-5 individus. La bande boisée est traitée de façon hétérogène (effort de taille « hétérogène »), c-à-d. que les hauteurs sont variées et qu'au moins un arbre de haut jet à croissance libre est conservé tous les 10m.

Pour sa constitution, nous recommandons l'utilisation de plants forestiers de faible taille, peu coûteux, dont la reprise est meilleure que celle de grands plants ; ensuite, vient la sélection des plus beaux d'entre eux comme arbres de haut jet à croissance libre. Les autres arbres plantés sont éventuellement et régulièrement recépés, l'objectif étant de former une lisière large passant progressivement du buisson bas à l'arbuste puis au petit arbre et enfin, à l'arbre de haut jet (voir schéma ci-joint).

L'entretien des espaces tampons arborés avec un rotor à fléau est exclu. Leur(s) gestionnaire(s) veilleront à les former (recépage, sélection des arbres de haut-jet) et à les entretenir (coupe éventuelle) en les maintenant en parfait état afin que leur rôle d'isolement et d'intégration paysagère y soit maintenu. Les coupes, notamment, devront être effectuées de manière à conserver toujours un écran dense. De façon à ce que la gestion soit cohérente, nous recommandons qu'elle soit assurée par la même entreprise d'entretien d'espaces verts.

Tout stockage dans la zone tampon est interdit.

DÉPÔT

Des aires de stockage extérieures sont autorisées à condition d'être aménagées de manière à ne pas être perceptibles des espaces publics et des jardins des propriétés périphériques.

Tout dépôt de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrilles ou de déchets est interdit.

AIRE DE STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne peut être prévue dans la zone tampon périphérique de 3m de largeur.

Les accès carrossables de plain-pied avec la voirie sont privilégiés à une rampe. Si cette dernière s'impose, une pente maximum de 4% sur les 15 premiers m sont imposés.

Les zones de parcage s'intègrent dans la végétation et le paysage. Elles comprennent au moins un arbre haute tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. La zone de protection non aedificandi de ces arbres haute tige sont déterminées en fonction de leur essence (essence indigène) et du type de taille désiré (libre ou architecturé).

Des cheminements piétons sécurisants, prioritaires et prédominants doivent être prévus afin de relier les portes d'entrées au parking, aux voiries et au RAVeL s'il se situe à proximité.

CLÔTURES

Les clôtures sont évitées du côté de la voirie principale. Les murets et grilles sont autorisés aux entrées.

La clôture est placée côté intérieur de la zone tampon le long de la limite parcellaire.

INSTALLATION TECHNIQUE

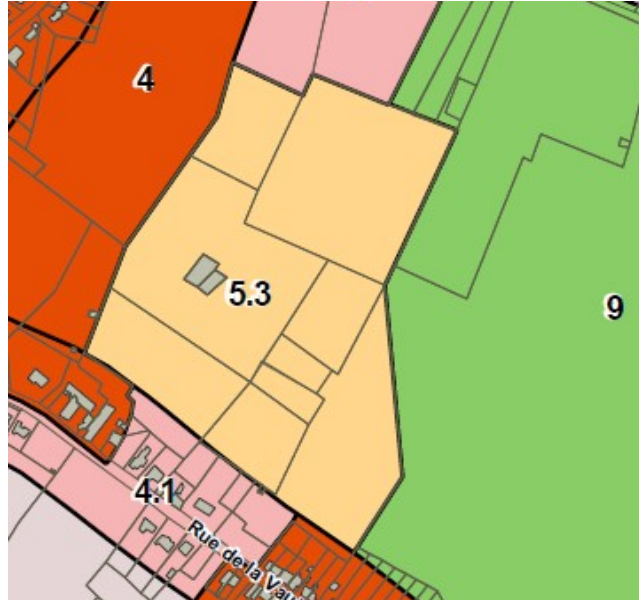
Concernant les infrastructures techniques, elles sont, dans la mesure du possible, implantées de telle manière qu'elles soient peu visibles par rapport aux itinéraires de passage. Pour ce faire, elles seront implantées à l'arrière plan par rapport à ces points de vue et en dehors des lignes de crêtes.

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

11 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES SOUS-AIRE DIFFERENCIÉE N°5.3 ZONE INTERMÉDIAIRE DE LOISIRS



11.1 TERRITOIRE D'ACTION

La zone de loisirs se situe au pied du terril. Elle se présente comme un parc d'aventure en plein air pour les enfants.

11.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

L'aire de loisirs est destinée au développement des relations sociales. Elle se positionne dans la commune comme le parc de jeux de référence pour Fléron, mais également pour les communes voisines.

La zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris des équipements de séjour.

La circulation automobile à l'intérieur de la zone sera limitée à l'accès existant de la zone de parcage. Aucun accès automobile supplémentaire ne peut être créé.

Les seules constructions admises seront de minime importance par rapport à l'étendue de la zone et directement liées à l'exploitation de celle-ci.

L'architecture sera soignée et représentative de la zone de loisirs.

Les abords du site seront agrémentés de plantations d'arbres et autres végétaux.

L'espace de récréation peut se développer sur les flancs du terril à la seule condition que ce dernier soit stabilisé.

Le développement de la nature sera favorisé dans cette zone en continuité avec le terril.

11.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

11.3.1 VOLUMES PRINCIPAL, SECONDAIRE ET ANNEXE

11.3.1.1 Implantation

La profondeur des volumes principaux n'excède pas 20 m.

Les volumes annexes complémentaires à l'activité ont une superficie au sol limitée à 120m².

ALIGNEMENT

Les volumes principaux sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement et la voirie avec un recul de 10m minimum.

Lorsqu'un front de bâtisse est présent, le volume principal prolonge celui-ci.

Les volumes secondaires et annexes sont implantés comme les volumes principaux. Les volumes secondaires seront adossés ou articulés aux volumes principaux.

Les volumes annexes autonomes ne seront autorisés que s'ils se trouvent à l'arrière de l'ensemble formé par le volume principal et secondaire.

RECU

Lorsqu'un mur voisin est construit sur la mitoyenneté, le volume principal de l'activité veille à s'adjoindre à ce dernier.

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 3m comprise)

La distance du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 3m comprise)

RELIEF

Le parti d'implantation adopté limite au strict minimum les travaux de remblais et de déblais. Le dossier de demande de permis de bâtir donne toutes les informations utiles (cotes existantes et projetées, profils) pour apprécier cette implantation.

En particulier, les implantations sur une butte artificielle en contre-haut de la voirie ne sont pas autorisées.

Le fractionnement de la construction projetée pourra être exigé lorsque l'adaptation du bâtiment au relief du terrain l'exige.

11.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur autorisée sera de minimum 4,5m et de maximum 10m sous corniche ou acrotère pour tous les types de toitures.

En outre, les bâtiments couverts par des toitures à versants auront une hauteur maximum de 15m au faitage.

Les volumes secondaires articulés ou adossés auront une hauteur de maximum 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal. Ils seront traités dans le même esprit architectural (pentes des toitures, matériaux ou tonalités des parements, ...)

La hauteur sous corniche des volumes annexes sera au maximum de 2,5m.

La hauteur maximale des équipements techniques particuliers (HVAC) pourra, moyennant notice de justification, déroger à la hauteur maximale autorisée.

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

11.3.1.3 Toiture

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 2 versants de pente comprise entre 30° et 45° ;
- Toiture plate ;
- Toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

11.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Les règles suivantes sont appliquées :

- les seules enseignes ou publicités admises sont celles qui décrivent l'activité, le service ou le produit vendu par l'immeuble qui les supporte.
- les dispositifs publicitaires doivent être implantés en fonction des lignes de composition architecturale des façades sans obturation des baies et ouvertures ;
- Les hypergraphismes traités sous forme de lettres ou signes directement appliqués sur les façades ne sont pas autorisés.

En aucun cas, l'emprise des signes, lettres ou enseignes diverse ne peut excéder 20 % de la surface de la façade support.

UNITÉ DES ÉLÉVATIONS

Le traitement des parois s'effectuera dans un souci d'unité architecturale d'ensemble.

Le traitement des parois et la répartition des baies se feront de manière à exprimer la structure ou les modules de composition des matériaux des élévations.

11.3.2 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

11.3.2.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc ou l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre d'une surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés. Les panneaux sont préférés aux lattages ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

11.3.2.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);

- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

11.3.3 ABORDS ET PLANTATION

MOBILIER DE PARC ET DE JEUX

L'ensemble du mobilier doit être conçu de manière à conserver un même caractère visant la meilleure intégration.

Le mobilier de parc sera soumis à l'autorisation du Collège des Bourgmestre et Echevins, selon une procédure qu'il fixera.

ZONE TAMPON

Une zone tampon périphérique de 3m de largeur est obligatoire le long des propriétés résidentielles et des zones non urbanisables.

La bande boisée est composée d'essences indigènes choisies dans la liste en annexe 1. Celle-ci est composée d'espèces variées mais les arbres de la même espèce sont plantés par bouquets de 4-5 individus. La bande boisée est traitée de façon hétérogène (effort de taille « hétérogène »), c-à-d. que les hauteurs sont variées et qu'au moins un arbre de haut jet à croissance libre est conservé tous les 10m.

Pour sa constitution, nous recommandons l'utilisation de plants forestiers de faible taille, peu coûteux, dont la reprise est meilleure que celle de grands plants ; ensuite, vient la sélection des plus beaux d'entre eux comme arbres de haut jet à croissance libre. Les autres arbres plantés sont éventuellement et régulièrement recépés, l'objectif étant de former une lisière large passant progressivement du buisson bas à l'arbuste puis au petit arbre et enfin, à l'arbre de haut jet (voir schéma ci-joint).

L'entretien des espaces tampons arborés avec un rotor à fléau est exclu. Leur(s) gestionnaire(s) veilleront à les former (recépage, sélection des arbres de haut-jet) et à les entretenir (coupe éventuelle) en les maintenant en parfait état afin que leur rôle d'isolement et d'intégration paysagère y soit maintenu. Les coupes, notamment, devront être effectuées de manière à conserver toujours un écran dense. De façon à ce que la gestion soit cohérente, nous recommandons qu'elle soit assurée par la même entreprise d'entretien d'espaces verts.

Tout stockage dans la zone tampon est interdit.

DÉPÔT

Des aires de stockage extérieures sont autorisées à condition d'être aménagées de manière à ne pas être perceptibles des espaces publics et des jardins des propriétés périphériques.

Tout dépôt de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrilles ou de déchets est interdit.

AIRE DE STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne peut être prévue dans le zone tampon périphérique de 3m de largeur.

Les accès carrossables de plain-pied avec la voirie sont privilégiés à une rampe. Si cette dernière s'impose, une pente maximum de 4% sur les 15 premiers m sont imposés.

Les zones de parcage s'intègrent dans la végétation et le paysage. Elles comprennent au moins un arbre haute tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. La zone de protection non aedificandi de ces arbres haute tige sont déterminées en fonction de leur essence (essence indigène) et du type de taille désiré (libre ou architecturé).

Des cheminements piétons sécurisants, prioritaires et prédominants doivent être prévus afin de relier les portes d'entrées au parking, aux voiries et au RAVeL s'il se situe à proximité.

CLÔTURES

Les clôtures sont évitées du côté de la voirie principale. Les murets et grilles sont autorisés aux entrées.

La clôture est placée côté intérieur de la zone tampon le long de la limite parcellaire.

INSTALLATION TECHNIQUE

Concernant les infrastructures techniques, elles sont, dans la mesure du possible, implantées de telle manière qu'elles soient peu visibles par rapport aux itinéraires de passage. Pour ce faire, elles seront implantées à l'arrière plan par rapport à ces points de vue et en dehors des lignes de crêtes.

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

12 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES

AIRE DIFFERENCIEE N°6

AIRE INDUSTRIELLE

12.1 TERRITOIRE D'ACTION

L'aire industrielle est d'importance minime puisqu'elle représente moins d'un hectare, soit 0,04% du territoire communal. Cette zone industrielle est localisée à l'Est de la commune à la limite avec Olne et Soumagne.

12.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Cette aire accueillera des activités industrielles. Le regroupement des surfaces industrielles en un ensemble cohérent est encouragé. Cette zone requiert des grands espaces de stationnement dont les entrées et sorties seront communes. Les bâtiments sont organisés autour d'un espace commun affecté au stationnement. Ils s'implanteront en front de voirie afin de s'intégrer à la voirie existante.

Les bâtiments de bureaux veilleront à garder une certaine souplesse dans leur conception afin de pouvoir, le cas échéant, être reconvertis. L'architecture des bâtiments sera particulièrement soignée afin de s'intégrer au cadre bâti existant.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis dans les zones industrielles pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exige. Il fait partie intégrante de l'exploitation (Décret du 18 juillet 2002, art. 14).

12.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

12.3.1 VOLUME PRINCIPAL, SECONDAIRE ET ANNEXE

12.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes principaux sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement et la voirie avec un recul de 10 m minimum.

Ce recul est réduit à minimum 5 m lorsque certaines activités de type non industriel doivent être visibles depuis l'espace-rue. Dans ce cas précis, les entrées et zones de chargements ne pourront être localisés côté voirie.

Lorsqu'un front de bâtisse est présent, le volume principal prolonge celui-ci.

Les volumes secondaires et annexes sont implantés comme les volumes principaux. Les volumes secondaires sont adossés ou articulés aux volumes principaux.

Les volumes annexes autonomes ne seront autorisés que s'ils se trouvent à l'arrière de l'ensemble formé par le volume principal et secondaire.

RECU

Lorsqu'il y a la présence d'un ou de deux murs mitoyens latéraux en attente, le volume principal est implanté contre au moins un de ceux-ci. Le regroupement des constructions est limité à 3 bâtiments jointifs au maximum.

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 5m comprise).

La distance du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 5m comprise).

RELIEF

Le parti d'implantation adopté limite au strict minimum les travaux de remblais et de déblais. Le dossier de demande de permis de bâtir donne toutes les informations utiles (cotes existantes et projetées, profils) pour apprécier cette implantation.

En particulier, les implantations sur une butte artificielle en contre-haut de la voirie ne sont pas autorisées.

Le fractionnement de la construction projetée pourra être exigé lorsque l'adaptation du bâtiment au relief du terrain l'exige.

12.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur est de minimum 4m et de maximum 10m sous corniche ou acrotère pour tous les types de toitures.

En outre, les bâtiments couverts par des toitures à versants auront une hauteur maximum de 15m au faitage.

Les volumes secondaires articulés ou adossés auront une hauteur de maximum 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal. Ils seront traités dans le même esprit architectural (pentes des toitures, matériaux ou tonalités des parements, ...)

La hauteur sous corniche des volumes annexes sera au maximum de 2,50 m.

La hauteur maximale des équipements techniques particuliers (tours de stockage, fours, silos, ...) pourra, moyennant notice de justification, déroger à la hauteur maximale autorisée.

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

12.3.1.3 Toiture

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 2 versants de pente comprise entre 25° et 35° ;
- Toiture plate ;
- Toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

12.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Les règles suivantes sont appliquées :

- les seules enseignes ou publicités admises sont celles qui décrivent l'activité, le service ou le produit vendu par l'immeuble qui les supporte.
- les dispositifs publicitaires doivent être implantés en fonction des lignes de composition architecturale des façades sans obturation des baies et ouvertures ;
- Les hypergraphismes traités sous forme de lettres ou signes directement appliqués sur les façades ne sont pas autorisés.

En aucun cas, l'emprise des signes, lettres ou enseignes diverse ne peut excéder 20 % de la surface de la façade support.

UNITÉ DES ÉLÉVATIONS

Le traitement des parois s'effectuera dans un souci d'unité architecturale d'ensemble, notamment entre les parties administratives et les halls industriels de stockage.

Le traitement des parois et la répartition des baies se feront de manière à exprimer la structure ou les modules de composition des matériaux des élévations.

12.3.2 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

12.3.2.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc ou l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord.
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

12.3.2.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;

- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

12.3.3 ABORDS

Les plantations sont à charge du demandeur et entretenues et gérées ensuite par le propriétaire de la parcelle. Le traitement des abords fait partie intégrante du projet et sera décrit en détail dans la demande de permis.

Les espaces non bâtis ne seront imperméabilisés que dans la mesure du strict nécessaire.

ZONE TAMPON

Une zone tampon périphérique de 5m de largeur est obligatoire le long des propriétés résidentielles et des zones non urbanisables.

La bande boisée est composée d'essences indigènes choisies dans la liste en annexe 1. Celle-ci est composée d'espèces variées mais les arbres de la même espèce sont plantés par bouquets de 4-5 individus. La bande boisée est traitée de façon hétérogène (effort de taille « hétérogène »), c-à-d. que les hauteurs sont variées et qu'au moins un arbre de haut jet à croissance libre est conservé tous les 10m.

Pour sa constitution, nous recommandons l'utilisation de plants forestiers de faible taille, peu coûteux, dont la reprise est meilleure que celle de grands plants ; ensuite, vient la sélection des plus beaux d'entre eux comme arbres de haut jet à croissance libre. Les autres arbres plantés sont éventuellement et régulièrement recépés, l'objectif étant de former une lisière large passant progressivement du buisson bas à l'arbuste puis au petit arbre et enfin, à l'arbre de haut jet (voir schéma ci-joint).

L'entretien des espaces tampons arborés avec un rotor à fléau est exclu. Leur(s) gestionnaire(s) veilleront à les former (recépage, sélection des arbres de haut-jet) et à les entretenir (coupe éventuelle) en les maintenant en parfait état afin que leur rôle d'isolement et d'intégration paysagère y soit maintenu. Les coupes, notamment, devront être effectuées de manière à conserver toujours un écran dense. De façon à ce que la gestion soit cohérente, nous recommandons qu'elle soit assurée par la même entreprise d'entretien d'espaces verts.

Tout stockage dans la zone tampon est interdit.

PLANTATIONS

10% de la parcelle est aménagé en espace vert planté d'espèces indigènes, sans autre affectation, zone tampon obligatoire de 5 m, non compris.

Des arbres à haute tige, compris dans la liste des essences régionales (voir liste en annexe), seront en priorité plantés en fonction de la composition des bâtiments et de leurs accès.

DÉPÔT

Des aires de stockage extérieures sont autorisées à condition d'être aménagées de manière à ne pas être perceptibles des espaces publics et des jardins des propriétés périphériques.

Tout dépôt de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrilles ou de déchets est interdit.

AIRE DE STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne peut être prévue dans la zone tampon périphérique de 5 m de largeur.

Les accès carrossables de plain-pied avec la voirie sont privilégiés à une rampe. Si cette dernière s'impose, une pente maximum de 4% sur les 15 premiers m sont imposés.

Les zones de parage s'intègrent dans la végétation et le paysage. Elles comprennent au moins un arbre haute tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. La zone de protection non aedificandi de ces arbres haute tige sont déterminées en fonction de leur essence (essence indigène) et du type de taille désiré (libre ou architecturé).

Les circulations de services, aire de stockage, de manœuvres,... seront disposées de la manière la plus discrète par rapport aux voiries publiques.

CLÔTURES

Les clôtures sont évitées du côté de la voirie principale. Les murets et grilles sont autorisés aux entrées.

La clôture sera placée côté intérieur de la zone tampon le long de la limite parcellaire.

INSTALLATION TECHNIQUE

Aucune installation technique ne s'implante à l'extérieur des bâtiments.

Toutefois, en cas de nécessité à justifier, les installations techniques extérieures (conteneurs, groupes réfrigérants, ...) sont obligatoirement intégrés aux bâtiments et/ou aux abords. Leur implantation et des dispositifs sont étudiés afin de ne pas occasionner des nuisances auditives pour les riverains. Ces éléments figurent obligatoirement dans la demande de permis d'urbanisme.

Les projecteurs lumineux sont implantés de manière à ne pas causer des nuisances pour les riverains.

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

13 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES

AIRE DIFFERENCIÉE N°7

AIRE D'EXTRACTION

13.1 TERRITOIRE D'ACTION

La zone d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol. Dans les zones ou partie de zone d'extraction non encore exploitées, d'autres actes et travaux peuvent être autorisés à titre temporaire pour autant qu'ils ne soient pas de nature à mettre en péril l'exploitation future du gisement.

Au terme de l'exploitation, la zone devient une zone d'espaces verts et son réaménagement, en tout ou en partie, est fixé par le permis qui autorise l'extraction. Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis en zone d'extraction pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation (Décret du 18 juillet 2002, art. 16).

13.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

- Atténuer l'impact paysager conséquent de l'activité.
- Préconiser un aménagement paysager global du site et un accompagnement végétal des bâtiments.
- Limiter la dispersion de poussières au voisinage immédiat du site, par la plantation de « barrières végétales ».
- Gérer les stocks de pierres et les merlons dispersés sur l'ensemble du site afin de limiter l'impact paysager.
- Empêcher l'édification de mâts, d'antennes ou d'autres éléments verticaux majeurs en lignes de crête.

13.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

13.3.1 VOLUME PRINCIPAL, SECONDAIRE ET ANNEXE

13.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords se font en fonction des lignes de force du paysage (bâti et non bâti) ainsi que de la trame parcellaire.

Les volumes secondaires et annexes sont implantés comme les volumes principaux. Les volumes secondaires sont adossés ou articulés aux volumes principaux.

Les volumes annexes autonomes ne seront autorisés que s'ils se trouvent à l'arrière de l'ensemble formé par le volume principal et secondaire.

L'implantation visera à limiter les émissions sonores liées aux activités en utilisant au mieux l'effet d'écran des bâtiments afin de réduire les désagréments auprès des riverains.

RECU

Latéralement, le recul du bâtiment est de 5m (zone tampon végétale de 3m comprise).

La distance du bâtiment par rapport à la limite de l'aire différenciée est de 10m (zone tampon végétale de 3m comprise).

RELIEF

Le parti d'implantation adopté limite au strict minimum les travaux de remblais et de déblais. Le dossier de demande de permis de bâtir donne toutes les informations utiles (cotes existantes et projetées, profils) pour apprécier cette implantation.

En particulier, les implantations sur une butte artificielle en contre-haut de la voirie ne sont pas autorisées.

Le fractionnement de la construction projetée pourra être exigé lorsque l'adaptation du bâtiment au relief du terrain l'exige.

13.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur est de minimum 4 m et de maximum 10m sous corniche ou acrotère pour tous les types de toitures.

En outre, les bâtiments couverts par des toitures à versants auront une hauteur maximum de 15m au faitage.

Les volumes secondaires articulés ou adossés auront une hauteur de maximum 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal. Ils seront traités dans le même esprit architectural (pentes des toitures, matériaux ou tonalités des parements, ...)

La hauteur sous corniche des volumes annexes sera au maximum de 2,50 m.

La hauteur maximale des équipements techniques particuliers (tours de stockage, fours, silos, ...) pourra, moyennant notice de justification, déroger à la hauteur maximale autorisée.

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

13.3.1.3 Toiture

Les types de toitures autorisées sont :

- Toiture à 2 versants de pente comprise entre 25° et 35° ;
- Toiture plate ;
- Toiture courbe.

La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

13.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Les règles suivantes sont appliquées :

- les seules enseignes ou publicités admises sont celles qui décrivent l'activité, le service ou le produit vendu par l'immeuble qui les supporte.
- les dispositifs publicitaires doivent être implantés en fonction des lignes de composition architecturale des façades sans obturation des baies et ouvertures ;
- Les hypergraphismes traités sous forme de lettres ou signes directement appliqués sur les façades ne sont pas autorisés.

En aucun cas, l'emprise des signes, lettres ou enseignes diverse ne peut excéder 20 % de la surface de la façade support.

UNITÉ DES ÉLÉVATIONS

Le traitement des parois s'effectuera dans un souci d'unité architecturale d'ensemble, notamment entre les parties administratives et les halls industriels de stockage.

Le traitement des parois et la répartition des baies se feront de manière à exprimer la structure ou les modules de composition des matériaux des élévations.

13.3.2 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

13.3.2.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc ou l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

13.3.2.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;

- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

13.3.3 ABORDS

Les plantations sont à charge du demandeur et entretenues et gérées ensuite par le propriétaire de la parcelle. Le traitement des abords fait partie intégrante du projet et sera décrit en détail dans la demande de permis.

Les espaces non bâtis ne seront imperméabilisés que dans la mesure du strict nécessaire.

ZONE TAMPON

Une zone tampon périphérique de 3m de largeur est obligatoire le long des propriétés résidentielles et des zones non urbanisables.

La bande boisée est composée d'essences indigènes choisies dans la liste en annexe 1. Celle-ci est composée d'espèces variées mais les arbres de la même espèce sont plantés par bouquets de 4-5 individus. La bande boisée est traitée de façon hétérogène (effort de taille « hétérogène »), c-à-d. que les hauteurs sont variées et qu'au moins un arbre de haut jet à croissance libre est conservé tous les 10m.

Pour sa constitution, nous recommandons l'utilisation de plants forestiers de faible taille, peu coûteux, dont la reprise est meilleure que celle de grands plants ; ensuite, vient la sélection des plus beaux d'entre eux comme arbres de haut jet à croissance libre. Les autres arbres plantés sont éventuellement et régulièrement recépés, l'objectif étant de former une lisière large passant progressivement du buisson bas à l'arbuste puis au petit arbre et enfin, à l'arbre de haut jet (voir schéma ci-joint).

L'entretien des espaces tampons arborés avec un rotor à fléau est exclu. Leur(s) gestionnaire(s) veilleront à les former (recépage, sélection des arbres de haut-jet) et à les entretenir (coupe éventuelle) en les maintenant en parfait état afin que leur rôle d'isolement et d'intégration paysagère y soit maintenu. Les coupes, notamment, devront être effectuées de manière à conserver toujours un écran dense. De façon à ce que la gestion soit cohérente, nous recommandons qu'elle soit assurée par la même entreprise d'entretien d'espaces verts.

Tout stockage dans la zone tampon est interdit.

PLANTATIONS

10% de la parcelle est aménagé en espace vert planté d'espèces indigènes, sans autre affectation, zone tampon obligatoire de 3m, non compris.

Aire d'extraction

Des arbres à haute tige, compris dans la liste des essences régionales (voir liste en annexe), seront en priorité plantés en fonction de la composition des bâtiments et de leurs accès.

DÉPÔT

Des aires de stockage extérieures sont autorisées à condition d'être aménagées de manière à ne pas être perceptibles des espaces publics et des jardins des propriétés périphériques.

Tout dépôt de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrilles ou de déchets est interdit.

AIRE DE STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne peut être prévue dans la zone tampon périphérique de 3m de largeur.

Les accès carrossables de plain-pied avec la voirie sont privilégiés à une rampe. Si cette dernière s'impose, une pente maximum de 4% sur les 15 premiers m sont imposés.

Les zones de parage s'intègrent dans la végétation et le paysage. Elles comprennent au moins un arbre haute tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. La zone de protection non aedificandi de ces arbres haute tige sont déterminées en fonction de leur essence (essence indigène) et du type de taille désiré (libre ou architecturé).

Les circulations de services, aire de stockage, de manœuvres,... seront disposées de la manière la plus discrète par rapport aux voiries publiques.

CLÔTURES

Les clôtures sont évitées du côté de la voirie principale. Les murets et grilles sont autorisés aux entrées.

La clôture sera placée côté intérieur de la zone tampon le long de la limite parcellaire.

INSTALLATION TECHNIQUE

Aucune installation technique ne s'implante à l'extérieur des bâtiments.

Toutefois, en cas de nécessité à justifier, les installations techniques extérieures (conteneurs, groupes réfrigérants, ...) sont obligatoirement intégrés aux bâtiments et/ou aux abords. Leur implantation et des dispositifs sont étudiés afin de ne pas occasionner des nuisances auditives pour les riverains. Ces éléments figurent obligatoirement dans la demande de permis d'urbanisme.

Les projecteurs lumineux sont implantés de manière à ne pas causer des nuisances pour les riverains.

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.

ZONES NON-URBANISABLES

1 ZONE NON URBANISABLE

AIRE DIFFERENCIEE N°8

AIRE RURALE

1.1 TERRITOIRE D'ACTION

Il s'agit de la zone agricole reprise au plan de secteur. Outre les constructions inhérentes à l'activité agricole dont l'article 35 du CWATUPE régit l'implantation, d'autres bâtiments de service public comme la station d'épuration rue du Six Août figurent dans cette zone.

Les haies basses traditionnelles, les haies à croissance libre, les alignements d'arbres, les vergers hautes tiges encore bien conservés, les bandes boisées et bosquets ainsi que les thalwegs et les chemin creux constituent les éléments structurants de cette aire.

1.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

« L'activité agricole ne doit donc pas être niée. Parce qu'elle est nécessaire à la vie de la société, elle a aussi sa place dans le paysage. Il est donc préférable d'avoir dès le début du projet le souci d'intégrer le bâtiment dans son environnement plutôt que de devoir le cacher a posteriori. »⁴

L'objectif du RCU est de proposer des principes d'intégration pour les volumes agricoles dans le paysage mais également dans l'environnement bâti résidentiel.

Un choix judicieux de localisation, d'implantation, de volumes et de matériaux permettra d'atténuer la présence des bâtiments dans le paysage.

La localisation d'une exploitation doit répondre à des contraintes foncières, fonctionnelles, de voisinage et d'intégration.

⁴ Fondation rurale de Wallonie, Conseil pour l'intégration des bâtiments agricoles, MRW, DGATLP, 200, p.7.

1.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1.3.1 VOLUME PRINCIPAL, SECONDAIRE ET ANNEXE

1.3.1.1 Implantation

La qualité d'une intégration dépend tout d'abord de la localisation du bâtiment agricole projeté par rapport aux corps de ferme.

Si celui-ci est en continuité des bâtiments existants, que ce soit dans le village ou en zone agricole, l'intégration paysagère est plus aisée.

L'ensemble formé par les nouveaux et les anciens bâtiments doit être harmonieux.

Par contre, lorsque le volume projeté est en zone agricole, isolée de toute référence bâtie, l'intégration paysagère est délicate.

«Si l'option de délocalisation dans la zone agricole est choisie, la dispersion des nouvelles constructions sera évitée autant que possible.»⁵

Toute implantation en ligne de crête est proscrite.

L'implantation du volume agricole respecte les courbes de niveau. Elles figurent sur les plans de demande de permis.

Lorsque le bâtiment n'a pas d'autre alternative que de s'implanter dans un paysage ouvert, il est accompagné de végétaux (arbres) pour améliorer et encadrer son intégration.

L'orientation proposée, sud-ouest étant idéale pour la ventilation des bâtiments, veille à éviter que les odeurs ne se dirigent vers le bâti avoisinant.

Les constructions ne peuvent être établies à moins de 30 m des limites. De plus, les constructions destinées à d'autres activités que l'habitation, soit à caractère industriel ou soit d'élevage intensif, ne peuvent être établies à moins de 200 m des zones bâties.

RELIEF

Le parti d'implantation adopté limite au strict minimum les travaux de remblais et de déblais. Le dossier de demande de permis de bâtir donne toutes les informations utiles (cotes existantes et projetées, profils) pour apprécier cette implantation.

En particulier, les implantations sur une butte artificielle en contre-haut de la voirie ne sont pas autorisées.

Le fractionnement de la construction projetée pourra être exigé lorsque l'adaptation du bâtiment au relief du terrain l'exige.

⁵ Fondation rurale de Wallonie, Conseil pour l'intégration des bâtiments agricoles, MRW, DGATLP, 200, p.12.

1.3.1.2 Gabarit

PRINCIPE

Une volumétrie simple est préférée à une volumétrie complexe.

L'intégration paysagère est facilitée par un rapport idéal entre la longueur du mur gouttereau et du mur pignon variant de 1,7 à 2,5.

Il est recommandé de ne pas dépasser 1200 m² de superficie au sol et une longueur de 70 m maximum.

HAUTEUR

La hauteur sous corniche est liée aux conditions d'exploitation tout en tenant compte des bonnes proportions du volume en fonction du paysage naturel et bâti.

La hauteur des éventuels volumes secondaires est inférieure à celle du volume principal. Les volumétries sont simples, sans retraits ni saillies. Le volume secondaire est accolé au volume principal.

En extension de bâtiment existant, les proportions des bâtiments existants (largeur, hauteur, pentes de toitures,...) servent de référence pour le tracé de l'extension.

1.3.1.3 Toiture

En construction isolée, les toitures peuvent être à deux versants droits de même inclinaison, comprises entre 15° et 45°, ou plate inclinaison entre 0° et 12°.

Une démonstration d'une meilleure intégration au relief du terrain peut permettre des longueurs de versants non symétriques.

Les faibles débordements de toiture sur les pignons sont à proscrire.

1.3.1.4 Façades

UNITÉ DES ÉLEVATIONS

Le traitement des parois s'effectuera dans un souci d'unité architecturale d'ensemble.

Le traitement des parois et la répartition des baies se font de manière à exprimer la structure ou les modules de composition des matériaux des élévations.

1.3.2 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

1.3.2.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc ou l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.

La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.

1.3.2.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);

- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

1.3.3 TRAITEMENT DES ABORDS ET DES PLANTATIONS

PLANTATIONS

L'intégration de plantation à proximité de l'exploitation agricole améliore l'intégration de cette dernière.

De plus, les arbres, arbustes et haies participent également au drainage et au maintien des chemins et des terres.

L'utilisation d'arbres à hautes tiges, d'essences indigènes, pour accompagner l'intégration du bâtiment est recommandée.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Pour l'implantation des silos verticaux, silos horizontaux, structures techniques diverses, les prescriptions suivantes doivent être respectées:

- les revêtements verticaux et de toitures sont traités avec un maximum d'homogénéité et sont de couleur foncée;
- les infrastructures techniques sont, dans la mesure du possible, implantées de telle manière qu'elles soient peu visibles par rapport aux itinéraires de passage. Pour ce faire, elles sont de préférence implantées à l'arrière-plan par rapport à ces points de vue et en dehors des lignes de crêtes.

Les brise-vent, correspondant à une prise d'air en bandeaux horizontaux sont préférées en bois, disposées verticalement et ajourées. Les matériaux synthétiques, les teintes noires et vertes sont proscrites.

2 ZONE NON URBANISABLE AIRE DIFFERENCIEE N°9 AIRE D'ESPACE VERT À VOCATION NATURELLE

2.1 TERRITOIRE D'ACTION

La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles.

Elle comprend :

- **plusieurs espaces agricoles et notamment les bocages des vallons de Grande Fontaine et du ruisseau du Moulin ;**
- **les espaces boisés et bocagers de la tête de vallon du ruisseau de Beyne ;**
- **les espaces boisés du Sud-Est de la commune et du terail de Soxhluse.**

Les éléments du bocage tels que haies basses traditionnelles, haies à croissance libre, alignements d'arbres, bandes boisées et bosquets, chemin creux constituent les éléments structurants des espaces ouverts de cette aire. Les bois feuillus des versants de certaines vallées (Magne, Bois-le-Meunier, Gargonade, Grande Fontaine...) participent aussi à cette structuration.

2.2 OBJECTIFS DE GESTION

Les principaux objectifs de gestion sont de :

- renforcer ou maintenir les milieux sensibles en y établissant notamment des plans de gestion (zones centrales et zones de développement du PCDN, périmètre Natura 2000) : forêts feuillues de versant, landes, friches, zones humides, pelouses calcaires... ;
- mettre en œuvre les actions et projets du PCDN , sensibiliser la population à l'intérêt et au respect de ces sites et inciter à l'ouverture de ces espaces verts au public ;
- promouvoir les primes agro-environnementales, notamment pour la préservation e/ou la reconstitution des vergers, des haies, des mares... ;
- la préservation des paysages bocagers ;
- favoriser les techniques agricoles limitant l'érosion des sols ;
- favoriser la diversification de l'activité agricole en permettant aux agriculteurs, aux éleveurs de chevaux, aux manèges de développer des prestations d'accueil touristique au sein d'un siège d'exploitation ;
- promouvoir le réseau de promenades locales.

2.3 PRESCRIPTIONS

Une partie importante de cette aire se trouve à l'intérieur des périmètres Natura 2000 et/ou de liaison écologique. La gestion des périmètres Natura 2000 relève des Arrêtés d'application qui seront mis en place prochainement. Par souci de cohérence, le solde de l'aire doit être géré selon les prescriptions des périmètres de liaison écologique.

PARTIE IV : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX VOIRIES ET AUX PLACES

1 L'ESPACE-RUE : SÉQUENCE SPATIALE STRUCTURANTE

Etant donnée l'importance de la zone bâtie sur l'ensemble de la commune, le RCU de Fléron va développer une approche ciblée sur l'enjeu urbanistique à l'échelle de la commune et non plus uniquement sur l'aspect architectural des bâtiments. Cet enjeu urbanistique sera abordé essentiellement par le biais de l'espace-rue défini notamment en fonction des types d'aires et de sous-aires différenciées ainsi que par la hiérarchie des voies de communication.

L'objectif est de construire des prescriptions qui vont encadrer l'espace-rue et guider le candidat bâtisseur afin d'éviter la banalisation architecturale des constructions.

1.1 DÉFINITION DE L'ESPACE-RUE

1.1.1 LA RUE

« Élément essentiel de toutes les cultures urbaines, depuis l'Antiquité, elle y présente des aspects et y joue des rôles différents. ... son évolution morphologique est fonctionnelle, elle a suivi celle des sociétés et des techniques. Les étapes de son histoire coïncident avec celles de l'histoire des villes et de l'urbanisation. »⁶

1.1.2 L'ESPACE PUBLIC

« ... partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics. L'espace public est donc formé par une propriété et par une affectation d'usage. »⁷

1.1.3 L'ESPACE-RUE

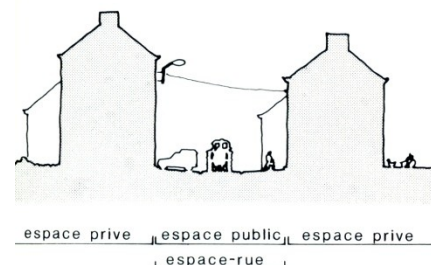
Sur base de ces deux fragments de définitions, l'espace-rue est considéré dans ce règlement comme un espace en évolution constante, compris entre les deux fronts de bâtisses constituant une rue. L'espace-rue comprend donc une partie publique (la voirie) et des espaces privés (devant de porte, usoire,...).

Cet espace-rue traduit une morphologie fonctionnelle et bâtie qui évolue avec les différentes formes d'urbanisation.

La commune de Fléron possède des espaces-rues variés, parfois urbains, parfois ruraux.

1.1.3.1 L'espace-rue : quelle perception ?

L'analyse bâtie de la commune de Fléron montre qu'au niveau des bâtiments anciens et récents, il existe une grande diversité d'emploi des matériaux, des volumétries et des implantations. Bien que cette diversité soit perçue principalement au niveau des constructions récentes, elle est pourtant bien présente aussi au niveau du bâti ancien.



⁶ Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Presses Universitaires de France, p.592.

⁷ Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Presses Universitaires de France, p.272.

Si l'on considère l'espace-rue non plus selon sa fonction sociale ou urbaine mais selon la dimension volumétrique avec lequel on le perçoit inconsciemment, on peut le définir comme étant un volume multiforme, délimité par le sol, les bâtiments qui l'encadrent et l'ouverture du ciel.

Dans les entités villageoises, au niveau des noyaux originels présentant une forte densité d'habitations et majoritairement une implantation continue ou semi-continue, l'espace public prend une importance telle que sa perception prend le pas sur la perception des unités de bâtiments. En clair, l'unité spatiale domine la diversité et les particularités du bâti.

Par contre, au niveau des espaces récemment urbanisés, la densité construite n'est pas la même vu le mode d'implantation principalement discontinu. Le regard ne saisit plus directement la dimension de l'espace public.



1.1.3.2 Les principales typologies d'espace-rue à Fléron ⁸

Dans un chapitre ultérieur, nous décrivons précisément la structure du plan des aires différenciées. A ce stade, pour expliquer les typologies des espaces-rues présents à Fléron nous dévoilons déjà la catégorisation du territoire de Fléron.

En référence au SSC, nous avons subdivisé le territoire en trois :

- Le noyau urbain
- Les noyaux périphériques
- Les zones intermédiaires

L'espace-rue du noyau urbain

L'espace-rue dans le centre est urbain. Il est caractérisé par un espace géométrique, homogène, continu et profond créant une perspective visuelle. La typologie bâtie de référence est en effet continue, dense et implantée sur l'alignement. L'espace-rue est étroit mais très présent puisqu'il comprend l'espace public entre les façades.

L'espace-rue des noyaux périphériques

L'espace-rue des noyaux périphériques est caractéristique d'une implantation ancienne et primitive. Souvent développée autour d'une place, l'espace-rue est large et dégagé. Le vide crée alors un endroit caractéristique. La typologie bâtie est continue, parfois discontinue, implantée sur l'alignement, quelques fois en oblique, rappel des implantations rurales. L'espace-rue est caractéristique des noyaux villageois, il est typique et historique.

L'espace-rue des zones intermédiaires

L'espace-rue intermédiaire fait aujourd'hui partie, comme le sont depuis longtemps les deux premiers, de notre image collective...

- Pensez à une entrée de ville avec des commerces en alternance de part et d'autres d'une nationale, où les aires de stationnement faisant la transition jusqu'à la porte d'entrée élargissent l'espace-rue ;

⁸ Les illustrations de ce chapitre sont reprises de l'ouvrage : « **Espace-rue : espace de vie ?** », HABITAT ET PARTICIPATION ASBL, Louvain-la-Neuve, juin 1987.

- Pensez à une voirie inter-entités, que vous connue en rase campagne et qui, aujourd'hui, est urbanisée en continu, d'un noyau bâti existant à l'autre. L'espace-rue caractéristique est hétérogène, visuellement il s'étend de façade à façade mais physiquement il s'arrête à la clôture de la propriété ;
- Pensez à une rue de desserte locale, étroite, excentrée par rapport au centre du noyau villageois, en ligne de crête et parfois à forte pente, profitant d'une vue remarquable qui au fil du temps a perdu de son étendue, cadrée par une urbanisation isolée mais répétitive.

Cette zone intermédiaire comprend ainsi des espaces-rues variés et caractéristiques.

1.1.3.3 Intégrer le concept d'espace-rue dans le RCU

Dans le cadre du RCU de Fléron, l'espace-rue va être pensé de manière à assurer et contribuer la différenciation des paysages bâtis qui composent la richesse de la commune.

Selon les typologies des espaces-rue des aires et sous-aires différenciées, l'espace-rue sera spécifique. Ainsi, pour les noyaux périphériques villageois où la cohérence est déjà suffisamment assurée par le bâti existant, la volonté d'aménagement visera essentiellement à maintenir cette spécificité. Par contre, dans le cas des extensions de noyaux périphériques, existantes ou à venir, il faudra envisager une gestion de l'espace-rue visant à assurer une homogénéité et une continuité globale par le biais de recommandations précises, par exemple, par l'intégration de végétaux.

1.2 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX VOIRIES ET AUX PLACES

1.2.1 TRACÉ DE NOUVELLES VOIRIES ET MODIFICATIONS DE VOIRIES EXISTANTES

Le tracé de toutes les nouvelles voiries ainsi que la modification des voiries existantes seront dessinés en fonction des principes suivants :

- Adaptation fine du tracé et des profils en fonction de la topographie et de la situation locales ;
- Renforcement de la lisibilité de la hiérarchie des voies de circulations, auprès de tous leurs usagers ;
- Lors de modification dans le tracé des voies, elles ne doivent jamais conduire à des fermetures en cul de sac des voiries existantes.

1.2.2 TYPES DE REVÊTEMENT

Les revêtements des voiries seront constitués des matériaux suivants :

- béton coulé en continu, revêtement hydrocarboné, pavés naturels ou artificiels pour les bandes de roulage;
- pavés naturels ou artificiels, dolomie stabilisée et drainée pour les trottoirs, espaces piétons et sentiers ;
- pavés naturels ou artificiels, empierrement, gravier, ... engazonnement et plantations pour les terre-pleins.

Ceux-ci sont choisis afin de matérialiser le niveau hiérarchique de la voirie correspondante.

1.2.3 TRAITEMENT DU SOL

Le tracé et l'implantation des voies et chemins de communications se feront en fonction de la disposition naturelle des terrains et de manière à minimiser les travaux de remblais ou déblais. Chaque portion de voirie créée ou réaménagée sera traitée de manière à renforcer la lecture de la hiérarchisation des voies.

1.2.4 MOBILIER URBAIN

On entend par mobilier urbain, les abris bus, les bancs, les luminaires, les plaques indicatrices, les panneaux, les candélabres extérieurs et petits équipements qui contribuent au confort de la vie quotidienne (distributeurs de pains, cabines téléphoniques, bulles de produits recyclables...). Ceux-ci sont implantés au sol et disposés de manière telle à laisser une largeur utile minimale de 1 mètre sur les parties piétonnes des voiries et espaces publics ; cette largeur minimale sera de 1,5 m dans les voiries susceptibles d'accueillir un nombre important de piétons, tels les abords des écoles, des équipements collectifs, des commerces et des zones à forte densité de population.

Ces équipements sont soumis à l'autorisation préalable du Collège Communal. Celui-ci peut mettre en place des directives particulières concernant la coordination dimensionnelle et formelle des éléments de mobilier urbain prévus pour chaque type hiérarchisé d'espace.

Le mobilier présentera les mêmes caractéristiques dimensionnelles, de graphisme, de couleurs et de matériaux. Ces éléments devront s'harmoniser entre eux et s'intégrer discrètement dans l'espace public et être localisés en dehors des zones de circulation piétonne ou cycliste.

Les zones comportant des containers, bulles et réservoirs, ... seront implantées soit en souterrain, soit en aérien avec un traitement végétal ou minéral adéquat.

1.2.5 L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage concourt à l'amélioration de l'ambiance générale et de la sécurité des voiries et des espaces publics. En conformité avec la législation en Région Wallonne, tout espace public doit garantir un niveau d'intensité lumineuse minimum. Les luminaires choisis doivent être agréés par le GRD (Gestion du réseau de distribution d'électricité) et être sélectionnés parmi les plus économes en énergies disponibles sur le marché.

1.2.6 SIGNALISATION

La signalisation directionnelle verticale est concentrée sur des poteaux ou des panneaux de support communs d'une hauteur maximale de 3 m. Les panneaux indicateurs des noms des rues sont apposés sur des constructions ou des poteaux. Les matériaux et le graphisme sont les mêmes pour l'ensemble du territoire communal. La signalisation peut être accompagnée de marquages sur la chaussée, par l'utilisation de matériaux de couleur, ou incrustés dans le revêtement de la voirie, ou par appositions sur les murs, murets ou soutènements.

Les poteaux, mâts, pylônes ne peuvent nuire à la visibilité par leur localisation. Ils ne peuvent pas entraver la circulation piétonne.

1.2.7 PLANTATIONS

La végétation utilisée sera choisie sur base des espèces reprises dans la liste située en annexe. La continuité, régularité et implantation seront établies selon des axes et alignements en évitant le saupoudrage ou l'irrégularité « pittoresque » d'implantation des éléments végétaux.

1.2.8 PARCAGE DES VÉHICULES

Les aires de parcage seront toujours traitées de manière à minimiser l'impact visuel des véhicules dans l'ensemble du paysage.

L'implantation des emplacements, les types de matériaux de sols utilisés, la signalisation, l'éclairage, l'accompagnement végétal, ... seront détaillés dans les demandes de permis.

1.2.9 CONDUITES, CÂBLES ET CANALISATIONS

La construction de galeries techniques regroupant les principales canalisations peut être prescrite lors de travaux de restructuration de quartiers. Les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution seront enterrés. En cas d'impossibilité, ils seront placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles (cfr art. 399 du CWATUPE).

La localisation des poteaux, coffres, cabines, ... sera établie de manière à ne pas gêner les divers utilisateurs de la voirie.

Dans toute la mesure du possible, une coordination des divers réseaux intervenants dans le sous-sol de la voirie sera mise en place afin d'installer des caniveaux techniques visitables sans dégradation des revêtements de chaussées.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des réseaux de câbles (ainsi que des boîtiers divers qui les accompagnent) installés sur les façades des immeubles.

1.2.10 TROTTOIRS ET ACCOTEMENTS

Dans les zones urbanisées, toute nouvelle voirie ou tout réaménagement d'une voirie existante comprendra un trottoir latéral matérialisé d'une largeur utile d'au moins 1,50 m de chaque côté. En dehors des zones urbanisées, un accotement latéral stabilisé de même largeur sera réservé à la circulation des piétons et/ou des cyclistes conformément à la législation routière en vigueur.

1.3 HIERARCHIE DES RÉSEAUX ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les voiries sont classées dans un premier temps en fonction de leur gestionnaire et ensuite en fonction de leur rôle dans le tissu viaire global.

Le terme « voirie » est à utiliser non seulement dans son acception usuelle pour tout espace public où peuvent circuler au moins des véhicules automobiles mais aussi pour tout espace public à l'usage d'au moins un mode de transport autre que les véhicules particuliers, tels les sentiers et chemins ; il concerne également les aires de parcage des pôles de moyennes et de grandes surfaces.

1.3.1 CLASSIFICATION DES VOIRIES EN FONCTION DU GESTIONNAIRE

1.3.1.1 Les voiries régionales

Les **voiries régionales** font partie du **réseau routier à grand gabarit** (RGG) regroupant les autoroutes (RGG I), les routes pour automobiles (RGG II) et les routes rapides (RGG III) ou du **réseau interurbain** (RESI) dont les voiries sont communément appelées « nationales ». Ce réseau donne la priorité à la mobilité avec un nombre limité d'accès, des voies à sens unique et un éclairage contribuant à la sécurité des usagers

Le projet de liaison Cerexhe-Heuseux-Beaufays serait la seule voie reprise dans le réseau à grand gabarit comme voirie de type RGG I avec ses particularités techniques et légales spécifiques.

Les autres voiries régionales relèvent du RESI. Sur le territoire de Fléron, il s'agit de la N3 reliant entre autres Liège et Herve, de la N 621 reliant Vaux et Herve via Soumagne-Bas et la N 673 reliant Fléron et Beaufays via Trooz. Au vu du contexte, la quasi-totalité de ces voiries peuvent être considérées comme des voiries du réseau urbain (RESI I) Seuls quelques segments situés en aval des « portes urbaines » pourraient être considérées comme des voiries péri-urbaines (RESI II) .

Il convient d'ajouter à ces voiries destinées à recevoir tout type de véhicules et d'usagers, le **RAVeL** géré par la Région Wallonne mais dont le fond reste propriété de la SNCB.

1.3.1.2 Les voiries communales

La totalité des autres voiries publiques sont communales. Il s'agit non seulement des voiries au sens usuel du terme, mais aussi des sentiers et chemins dont certains sont destinés à venir en complément du RAVeL régional.

1.3.1.3 Les voiries privées

Les aires de parcage des moyennes et grandes surfaces sont établies sur des fonds privés. Outre le trafic de destination, ces aires subissent cependant une circulation de **transit parasite** du fait qu'elles sont implantées entre deux voiries publiques.

1.3.2 CLASSIFICATION DES VOIRIES EN FONCTION DE LEUR USAGE

Ces voiries peuvent également être décrites selon leur usage pour du trafic :

- d'échanges internes au sein de l'agglomération
- en relation avec des pôles majeurs des communes voisines
- de liaisons entre quartiers voisins et de collecte des noyaux d'habitat
- de desserte locale

Le Conseil Communal fixe le niveau hiérarchique de la voirie lorsqu'il est confronté à l'ouverture ou la transformation d'une voirie ainsi que la localisation et le nombre d'emplacement de parcage.

1.3.2.1 Voiries destinées à un trafic d'échanges internes au sein de l'agglomération

1.3.2.1.1 Définition, statut et fonction

Il s'agit de la route régionale N3 reliant Liège et Herve via Beyne, Fléron et Micheroux dont le rôle est de constituer l'axe de convergence et de distribution est-ouest entre le contournement autoroutier nord et le cœur de Fléron.

Cet axe accueille actuellement tous les modes de transport principalement motorisés. Il est toutefois important de rappeler que le RAVeL joue un rôle similaire pour les modes doux avec une implantation axiale comparable.

1.3.2.1.2 Profil et traitement

Ces voiries comprennent au moins deux bandes de circulation automobile d'une largeur maximale de 3,25 m avec :

- des dispositifs complémentaires suffisants permettant d'assurer une priorisation aux transports en commun ;
- des aires de parcage pour les différents modes de transport (véhicules particuliers, aires de livraisons pour camions, motos, vélos) ;
- des trottoirs d'une largeur minimum de 1,50 m ;
- des passages pour piétons, éclairés spécifiquement, en liaison avec les arrêts de bus ou des bâtiments publics ;
- des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos dès que la largeur du domaine public le permet.

1.3.2.1.3 Stationnement

Les emplacements de stationnement sont organisés le long de la chaussée avec une largeur minimale de 2 m. Des sur-largeurs afin de permettre le stationnement de véhicules pour personnes à mobilité réduite seront prévues en nombre suffisant et aux endroits les plus adéquats.

Des dispositifs spécifiques au stationnement des vélos sont organisés aux abords des équipements communautaires et des commerces. Les emplacements à destination des écoles seront de préférence prévus dans le périmètre de chacune des écoles.

1.3.2.1.4 Mobilier urbain

Ces voiries seront dotées d'appareils d'éclairage routier de type urbain (hauteur maximale comprise entre 8 et 10 m) avec une entre-distance régulière participant à la composition de l'espace public comprise entre 20 et 25 m en assurant un éclairage uniforme supérieur à 20 lux dans les parties agglomérées et à 50 lux pour les carrefours et traversées piétons.

1.3.2.1.5 Plantations

Hautes tiges tous les 20 à 25 m (de manière intercalée avec les luminaires publics là où ils sont présents) de chaque côté et à plus de 1,80 m du bord de la voirie, avec entretien régulier.

1.3.2.1.6 Matériaux

Les matériaux de revêtement pour les voiries carrossables sont :

- un revêtement hydrocarboné de teinte noire.

Les matériaux de revêtement pour les emplacements de stationnement sont :

- le pavé de pierre naturelle ou reconstituée ;
- le pavé de béton ;
- un revêtement hydrocarboné de teinte noire ;
- les dalles alvéolées (béton-gazon) dans le cas de parkings paysager.

Les matériaux de revêtement pour les trottoirs sont :

- la dalle de ciment 30/30/5 ;
- un revêtement hydrocarboné de teinte noire ;
- le pavé de terre cuite ;
- le pavé de béton ;
- la pierre naturelle.

La dolomie est proscrite comme revêtement de trottoirs, excepté lorsqu'il s'agit d'un cheminement dans un espace public, tel un parc, une place, ...

L'emploi du même matériau pour les trottoirs est exigé entre deux carrefours.

1.3.2.2 Voiries destinées à un trafic en relation avec les pôles majeurs des communes voisines

1.3.2.2.1 Définition, statut et fonction

Il s'agit dans la situation actuelle

- de la N 621 reliant Chênée et Fléron via Vaux en desservant Romsée ;
- de la N 621 reliant Herve et Fléron via Soumagne et Ayeneux ;
- la N604 en relation avec le diffuseur autoroutier de Barchon (voirie citée pour mémoire car se situant hors du territoire communal) ;
- et la N673 vers Trooz .

Il existe une cohérence entre le gestionnaire de ces voiries et leur rôle dans la hiérarchie des voiries. Par contre, l'axe reliant la N642 (Jupille) et Ayeneux (N 621) via Bellaire, Queue-du-Bois, Retinne et le quartier des Trois Chênes est constitué de voiries communales subissant un trafic de transit parasite.

Il convient de signaler que la mise en œuvre de CHB devrait générer des modifications divergentes des flux de circulation principalement sur les axes nord-sud, à savoir une diminution des flux sur la N 604, sur l'axe reliant Ayeneux et Retinne (Lièry) ainsi que la N673 (qui ne reçoit déjà qu'un trafic faible et en relation avec des pôles mineurs) : ces voiries conserveraient toutefois le rôle de desserte de quartier. Par contre l'axe desservant le vallon du Bouny devrait vraisemblablement connaître un accroissement sensible du trafic en relation avec le diffuseur autoroutier de Trooz-Chaufontaine et entraîner une modification de son rôle dans la hiérarchie des voiries.

1.3.2.2.2 Profil et traitement

Ces voiries comprennent au moins deux bandes de circulation automobile d'une largeur maximale de 3,00 m avec :

- des dispositifs complémentaires suffisants permettant d'assurer une priorisation aux transports en commun ;
- des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos dès que la largeur du domaine public le permet ;
- des trottoirs d'une largeur minimum de 1,50 m des deux côtés ;
- des passages pour piétons, éclairés spécifiquement, en liaison avec les arrêts de bus ou des bâtiments publics.

1.3.2.2.3 Stationnement

Pour les emplacements de stationnement organisés le long de la chaussée, la largeur minimale sera de 2 m. Des sur-largeurs afin de permettre le stationnement de véhicules pour personnes à mobilité réduite seront prévues en nombre suffisant et aux endroits les plus adéquats.

1.3.2.2.4 Mobilier urbain

Ces voiries seront dotées d'appareils d'éclairage routier (hauteur maximale comprise entre 6 et 8 m) avec une entre-distance comprise entre 20 et 25 m en assurant un éclairage uniforme supérieur à 20 lux dans les parties agglomérées et à 50 lux pour les carrefours et traversées piétons.

1.3.2.2.5 Plantations

Hautes tiges tous les 20 à 25 m (de manière intercalée avec les luminaires publics là où ils sont présents) de chaque côté et à plus de 1,80 m du bord de la voirie, avec entretien régulier.

1.3.2.2.6 Matériaux

Les matériaux de revêtement pour les voiries carrossables sont :

- un revêtement hydrocarboné de teinte noire.

Les matériaux de revêtement pour les emplacements de stationnement sont :

- le pavé de pierre naturelle ou reconstituée ;
- le pavé de béton ;
- un revêtement hydrocarboné de teinte noire ;
- les dalles alvéolées (béton-gazon) dans le cas de parkings paysager.

Les matériaux de revêtement pour les trottoirs sont :

- la dalle de ciment 30/30/5 ;
- un revêtement hydrocarboné de teinte noire ;
- le pavé de terre cuite ;
- le pavé de béton ;
- la pierre naturelle.

La dolomie est proscrite comme revêtement de trottoirs, excepté lorsqu'il s'agit d'un cheminement dans un espace public, tel un parc, une place, ...

L'emploi du même matériau pour les trottoirs est exigé entre deux carrefours.

1.3.2.3 Voiries destinées à un trafic de liaisons entre quartiers voisins et de collecte des noyaux d'habitat

1.3.2.3.1 Définition, statut et fonction

En complément des axes assurant les relations entre les pôles majeurs des communes voisines (qui contribuent également aux liaisons entre quartiers voisins), ces voiries assurent une distribution hiérarchisée des flux de circulation entre le cœur urbain de Fléron ou les axes majeurs y menant et les quartiers et villages composant le territoire de Fléron ou situés à ses franges immédiates.

Leur définition tient compte à la fois des capacités de l'espace-rue, d'une réduction des nuisances générées par le trafic dans des quartiers résidentiels et d'une lisibilité des itinéraires tenant compte de l'implantation des équipements contribuant à structurer le tissu urbain.

La définition de ces voiries prendra en compte de manière nuancée des mutations probables : c'est ainsi que même si le trafic de transit parasite pourra être distrait des voiries formant l'axe Ayeneux-Trois Chênes-Rétinne ou de la N673, certains segments conserveront leur rôle de liaison entre quartiers voisins et de collecte des flux locaux.

1.3.2.3.2 Profil et traitement

Ces voiries comprennent deux bandes de circulation d'une largeur de 2,50 à 3,00 m. Leur largeur maximale est de 6 m, filets d'eau compris avec :

- des dispositifs complémentaires suffisants permettant d'assurer une priorisation aux transports en commun ;
- des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos dès que la largeur du domaine public le permet ;
- des trottoirs d'une largeur minimum de 1,50 m :
 - des deux côtés. dans les aires différenciées 1, 2, 2.1, 2.2, 5.1 et 5.2 ;
 - au moins d'un côté dans les aires différenciées 3 et d'un accotement aménagé au droit des zones urbanisées ;
 - au minimum d'un accotement aménagé au droit des zones urbanisées. dans les aires différenciées 4 et 4.1 ;
- des dispositifs de ralentissement harmonisés au niveau de toute l'entité ;
- des passages pour piétons, éclairés spécifiquement, en liaison avec les arrêts de bus ou des bâtiments publics.

Le traitement respecte la topographie (tracé en plan, profils, talus) et les éléments végétaux du paysage. Ce sont des voies dont le traitement paysager est particulièrement important. L'entrée de ces voies dans les lieux habités est matérialisée par des aménagements explicites: ralentisseurs, chicanes, changement des revêtements de sols, fermeture des perspectives par des plantations.

1.3.2.3.3 Stationnement

Pour les emplacements de stationnement organisés le long de la chaussée, la largeur minimale sera de 2 m. Des sur-largeurs afin de permettre le stationnement de véhicules pour personnes à mobilité réduite seront prévues en nombre suffisant et aux endroits les plus adéquats.

1.3.2.3.4 Mobilier urbain

Les appareils d'éclairage sont limités aux passages pour piétons, carrefours, équipements collectifs et aires habitées continues,... sur supports ne dépassant pas 6 m.

1.3.2.3.5 Plantations

Selon la disposition des lieux, plantation éventuelle d'arbres à haute tige en alignement, avec entretien régulier.

1.3.2.3.6 Matériaux

Les matériaux de revêtement pour les voiries carrossables sont :

- un revêtement hydrocarboné de teinte noire.

Les matériaux de revêtement pour les emplacements de stationnement sont :

- le pavé de pierre naturelle ou reconstituée ;
- le pavé de béton ;
- un revêtement hydrocarboné de teinte noire ;
- les dalles alvéolées (béton-gazon) dans le cas de parkings paysager.

Les matériaux de revêtement pour les trottoirs sont :

- la dalle de ciment 30/30/5 ;
- un revêtement hydrocarboné de teinte noire ;
- le pavé de terre cuite ;
- le pavé de béton ;
- la pierre naturelle.

La dolomie est proscrite comme revêtement de trottoirs, excepté lorsqu'il s'agit d'un cheminement dans un espace public, tel un parc, une place, ...

L'emploi du même matériau pour les trottoirs est exigé entre deux carrefours.

1.3.2.4 Voiries destinées à un trafic de desserte locale

1.3.2.4.1 Définition, statut et fonction

La logique de la hiérarchisation des flux et des espaces publics les accueillant exige qu'aucun trafic parasite ne puisse emprunter ces voiries. La méthode la plus cohérente consiste à réaliser pour chacun des quartiers et villages concernés un plan de circulation local empêchant tout passage en véhicule particulier d'une poche d'habitat à l'autre sans passer par une voirie d'un niveau supérieur. Des dispositifs techniques uniformisés devront toutefois être mis en place afin de réduire les effets pervers en matière d'itinéraires des véhicules de service public.

A l'inverse (et en complément), le réseau des cheminements pour les modes doux devra offrir un itinéraire nettement plus court vers les équipements structurants (écoles, arrêts des transports en commun, commerces, ...)

1.3.2.4.2 Profil et traitement

Ces voiries ont une largeur carrossable maximale de 5 m, filet d'eau compris avec :

- des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos dès que la largeur du domaine public le permet ;
- des trottoirs d'une largeur minimum de 1,50 m :
 - des deux côtés dans les aires différenciées 1, 2, 2.1, 2.2, 5.1 et 5.2 ;
 - au moins d'un côté dans les aires différenciées 3 et d'un accotement aménagé au droit des zones urbanisées ;
 - au minimum d'un accotement aménagé au droit des zones urbanisées dans les aires différenciées 4 et 4.1 ;
- des dispositifs de ralentissement harmonisés au niveau de toute l'entité.

Le traitement respecte la topographie (tracé en plan, profils, talus) et les éléments végétaux du paysage. Ce sont des voies dont le traitement paysager est particulièrement important. L'entrée de ces voies dans les lieux habités est matérialisée par des aménagements explicites: ralentisseurs, chicanes, changement des revêtements de sols, fermeture des perspectives par des plantations.

1.3.2.4.3 Stationnement

Des emplacements de stationnement peuvent être organisés le long de la chaussée, la largeur minimale sera de 2 m. Des sur-largeurs afin de permettre le stationnement de véhicules pour personnes à mobilité réduite seront prévues en nombre suffisant et aux endroits les plus adéquats.

1.3.2.4.4 Mobilier urbain

Les appareils d'éclairage sont limités aux passages pour piétons, carrefours, équipements collectifs et aires habitées continues,... sur supports ne dépassant pas 6 m.

1.3.2.4.5 Plantations

Selon la disposition des lieux, plantation éventuelle d'arbres à haute tige en alignement, avec entretien régulier.

1.3.2.4.6 Matériaux

Les matériaux de revêtement pour les voiries carrossables sont :

- un revêtement hydrocarboné de teinte noire.

Les matériaux de revêtement pour les emplacements de stationnement sont :

- le pavé de pierre naturelle ou reconstituée ;
- le pavé de béton ;
- un revêtement hydrocarboné de teinte noire ;
- les dalles alvéolées (béton-gazon) dans le cas de parkings paysager.

Les matériaux de revêtement pour les trottoirs sont :

- la dalle de ciment 30/30/5 ;
- un revêtement hydrocarboné de teinte noire ;
- le pavé de terre cuite ;
- le pavé de béton ;
- la pierre naturelle.

La dolomie est proscrite comme revêtement de trottoirs, excepté lorsqu'il s'agit d'un cheminement dans un espace public, tel un parc, une place, ...

L'emploi du même matériau pour les trottoirs est exigé entre deux carrefours.

1.3.2.5 Les places

La réalisation d'une place, d'un square, d'un carrefour ou d'autres aménagements particuliers doit s'effectuer dans le cadre d'une étude urbanistique de qualité opérée par un bureau d'étude spécialisé.

Les outils législatifs en vigueur devront être utilisés afin de préciser l'aménagement de la place.

1.3.2.6 Autres réseaux (piétonnier, chemin de remembrement, sentier, ...)

Tous les itinéraires existants, susceptibles d'être intégrés à un maillage des circulations piétonnes et cyclistes au travers de l'entité sont strictement préservés dans leur configuration actuelle (profil, tracé, talus, éléments végétaux, ...). Les pistes cyclables unidirectionnelles signalées réglementairement sont dimensionnées comme suit :

- Pistes signalées par marquage sur la chaussée est d'une largeur minimum hors filet d'eau de 1 m. De plus, lorsque la piste est susceptible de longer une rangée de voiture en stationnement, un espace libre de 0,60 m minimum praticable ou non, est prévu.
- Pistes hors chaussée est d'une largeur praticable de 1 mètre. (2,5 m en double sens)

PARTIE V : PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PERIMETRES

1 LES PÉRIMÈTRES

Les périmètres sont repris, dans le même ordre, sur la carte 36 des aires différenciées.

1.1 RISQUE D'AFFAISSEMENT MINIER

1.1.1 OBJECTIF

L'objectif de ces périmètres est de prévenir des dégâts considérables aux constructions occasionnés par l'effondrement d'anciens puits de mine.

1.1.2 PRESCRIPTIONS

Les mesures de précaution prises par la Région wallonne prévoient qu'une zone de *non aedificandi* de 35 mètres de rayon soit réservée autour de l'emplacement présumé des puits. Ce cercle peut être ramené à 25 mètres de rayon lorsque l'emplacement du puits est reconnu. La réalisation d'une étude géotechnique peut permettre de réduire cette zone à moins de 25 mètres de rayon.

1.2 REMBLAIS ET PÉRIMÈTRES DE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

1.2.1 OBJECTIF

Ces périmètres tiennent compte des risques liés à la présence de smectite (glissement ou phénomène de gonflement et retrait) dans le sous-sol local combinés ou non à l'instabilité des terrils (Hasard, Soxluse) et des autres zones remblayées.

1.2.2 PRESCRIPTIONS

En cas de construction, est conseillé conformément à la législation :

- une étude géotechnique classique (par exemple par essais de pénétration statique et examen géomorphologique) dans les zones de remblais et dans les zones à faible risque de glissement (pente inférieure à 5%);
- une étude géotechnique approfondie (incluant une prospection géophysique permettant de déterminer la présence de smectite, l'homogénéité du terrain et la représentativité des essais "mécaniques" ponctuels) dans les zones à risque potentiel de mouvements et de phénomène de gonflement/retrait (pente supérieure à 5%); ce même type d'étude est imposé dans le cas de remblais reposant dans une zone à faible risque de glissement.

1.3 PÉRIMÈTRE DE PRÉVENTION DES INONDATIONS PAR DÉBORDEMENT DE COURS D'EAU

1.3.1 OBJECTIF

L'objectif de ces périmètres est d'éviter les dégâts récurrents aux biens et aux nouvelles habitations, de limiter les risques pour les personnes et les biens exposés et de répondre au principe de précaution.

1.3.2 PRESCRIPTIONS

Les actes et travaux soumis à permis en exécution du CWATUPE peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions visant à minimiser les risques pour les personnes, leur santé et leurs biens.

Toute construction doit se conformer au règlement régional d'urbanisme concerné ou, à défaut, à l'avis du gestionnaire du cours d'eau. Dans tous les cas, dans les espaces mentionnés dans le tableau ci-après :

- le maximum de mesures doivent être prises dans les parcelles afin de ne pas freiner l'écoulement des eaux en cas de crue ;
- les locaux situés en zone d'aléa faible ne peuvent abriter de systèmes de chauffage, de cuves, de dépôts, ...
- la cote de tout niveau fonctionnel situé en zone d'aléa faible doit être supérieure d'au moins 0,50 mètre par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de la construction.

| Ruisseau | Zone(s) constructible(s) concernée(s) |
|---|--|
| Bois-Le-Meunier | <ul style="list-style-type: none"> • Extrémité Est de la ZACC de Magnée • Extrémité Sud de la Zone d'équipements communautaires du Sanatorium |
| Des Carrières + branche de la rue du Ry | <ul style="list-style-type: none"> • Portion Sud de la Zone d'habitat de la rue du Bay Bonnet • Zone d'habitat entre les rues Bureau et du Bay Bonnet • Zone d'habitat à l'extrémité de la rue du Ry |
| De Géloury | <ul style="list-style-type: none"> • Zone d'habitat en bordure Est de la rue de Chaudfontaine • Zone d'habitat en fond de vallée entre la rue Sauny et la rue de Chaudfontaine • Zone d'habitat en fond de vallée rues du Vallon et du Thier des Gottes • Extrémité Est de la ZACC de Bouny en fond de vallée • Zone d'habitat en fond de vallée entre les rues de Bouny et Vallée des Saules |

| | |
|-------------------|--|
| De Grand-Fontaine | <ul style="list-style-type: none"> • Une parcelle bâtie en zone d'habitat au pied de la rue Heid des Chênes |
| Du Moulin | <ul style="list-style-type: none"> • Fonds de parcelle en zone d'habitat à l'extrémité de la rue de Jupille |

1.4 LIAISON ÉCOLOGIQUE

1.4.1 OBJECTIFS

Les objectifs de ces périmètres sont :

- la protection, la valorisation et la gestion des milieux naturels, en particulier les zones centrales et les zones de développement du réseau écologique local identifiées dans l'inventaire du Plan Communal de Développement de la Nature ;
- la valorisation des projets et fiches-actions du partenariat du PCDN ;
- la protection et le renforcement des éléments du maillage écologique ou « zones de liaison » (haies, mares, bandes boisées, alignements d'arbres, arbres têtards, vergers hautes tiges...) entourant ces zones centrales et ces zones de développement ;
- d'interdire la plantation d'essences résineuses en massifs et en alignements ;
- de favoriser les mesures agro-environnementales (plantations d'anciennes variétés fruitières à proximité des fermes, fauchage tardif et faible charge de bétail sur les herbages, maintien des haies et mares...)
- l'intégration paysagère des bâtiments agricoles ;
- la protection des versants boisés, forêts feuillues et paysages bocagers, en particulier dans les vallons encaissés de la commune ;
- la valorisation du réseau de promenades locales ;
- le cas échéant, réassurer un continuum écologique après aménagement de la liaison autoroutière CHB.

1.4.2 PRESCRIPTIONS

Les travaux de drainage, le défrichage ou la modification de la nature de la végétation ou de l'affectation actuelles des terrains (bois feuillus, talus boisés, herbages maigres ou peu amendés, pelouses sur schistes, prairies mésophiles, lande à callune, galeries riveraines d'arbres...), la plantation d'essences résineuses, l'utilisation des véhicules à moteur en dehors des voiries sauf ceux des ayant-droit y sont proscrits.

La suppression de la végétation ligneuse ou des plantes invasives y est néanmoins autorisée à des fins de gestion écologique sur les sols superficiels des carrières, pelouses calcaires, pelouses sur schistes ainsi que dans les friches, sur les terils et prés abandonnés...

La plantation d'arbres fruitiers hautes tiges, la plantation d'essences indigènes variées, le pâturage extensif, la création de mares, les aménagements didactiques, la clôture des berges, la clôture des sites sensibles y sont encouragés.

1.5 PÉRIMÈTRE DE DENSITÉ PARTICULIÈRE

1.5.1 OBJECTIF

L'objectif de ces périmètres est de garantir des respirations suffisantes dans le paysage local ou de protéger ces parties du territoire d'une urbanisation excessive par rapport à leur haute qualité paysagère ou biologique.

1.5.2 PRESCRIPTIONS

La densité maximale globale admise dans ces périmètres est indiquée dans le tableau ci-après. Le nombre de logement à l'hectare se calcule sur la superficie totale de la zone ou périmètre et non sur une parcelle cadastrale.

| | Localisation | Densité log/ha |
|---|--|----------------|
| 1 | Retinne : rues des Hayettes et Delfosse | < 6 |
| 2 | Romsée-Bouny : entre les rues de El'Heur et de Chaudfontaine, au Nord de la rue du Cimetière | < 2 |
| 3 | Romsée : rue de Chaudfontaine, au Sud de la rue du Cimetière | < 2 |

1.6 ARBRE OU HAIE REMARQUABLE

1.6.1 OBJECTIFS

Le repérage sur la carte de ces éléments linéaires ou ponctuels vise au maintien du caractère rural de la commune, à la préservation des liaisons écologiques et des paysages bocagers.

1.6.2 PRESCRIPTIONS

Tous les arbres et haies repris dans la liste des « arbres et haies remarquables » publiée au Moniteur belge ainsi que les haies et arbres intéressants repris sur la carte 36 bénéficient du statut de protection et de ses effets prévus au CWATUPE.

En outre, lors de travaux à proximité, les dispositions suivantes sont d'application :

- délimitation d'un périmètre de non intervention correspondant idéalement à une surface supérieure ou égale à la projection de la couronne de l'arbre ;
- pose d'une clôture ou d'un grillage à l'aplomb de la couronne ;
- pose d'une palissade autour du tronc de l'arbre pour le protéger des chocs accidentels ;
- à l'intérieur de ce périmètre, interdiction de fouille et de passage de conduites ou de câbles électriques ainsi que de coupe de racines ;
- à l'intérieur de ce périmètre, interdiction de modification de relief du sol, de dépôt même momentané de terre et de matériaux ;

- à l'intérieur de ce périmètre, interdiction de faire des feux, de déverser des produits toxiques liquides ou volatils, de stationner ou de rouler avec des engins ;
- ne pas modifier les conditions hydriques du sol ou, à défaut, compenser par des arrosages fréquents.

1.7 PRÉVENTION D'UNE LIGNE À HAUTE TENSION

1.7.1 OBJECTIF

L'objectif de ces périmètres est de préserver les habitants des risques pour la santé liés à l'exposition aux ondes électromagnétiques. Bien qu'il n'existe pas de législation spécifique en la matière, il est déconseillé, par principe de précaution, d'occuper, par de l'habitat permanent, des espaces situés sous ou à proximité immédiate des lignes à hautes et moyennes tensions.

1.7.2 PRESCRIPTIONS

Toute nouvelle construction d'habitation, école, crèche et tout autre établissement d'accueil et de lieu de vie permanent est proscrit sous une ligne électrique de moins de 15.000 Volt ainsi que dans un couloir de :

- 90m de part et d'autres de l'axe d'une ligne à haute tension de plus de 150.000 Volt ;
- 40m de part et d'autres de l'axe d'une ligne à haute tension de plus de 70.000 Volt ;
- 15m de part et d'autres de l'axe d'une ligne électrique de plus de 15.000 Volt.

1.8 PROTECTION D'ADDUCTION D'EAU DE LA CILE

Toute construction et dépôt même temporaire sont interdits dans un couloir de 5m de part et d'autres de l'axe des conduites.

1.9 SITE ARCHÉOLOGIQUE, SITE CLASSÉ OU PATRIMOINE CLASSÉ

Pour les sites et monuments classés ou inscrits sur une liste de sauvegarde ainsi que les éléments méritant classement (« pastille » à l'inventaire du patrimoine), les prescriptions générales relatives à la protection et à la conservation du patrimoine immobilier (art. 185 et suivants du CWATUPE) sont d'application.

1.10 PÉRIMÈTRE DE SITE NATURA 2000

Les prescriptions relatives à chaque Site Natura 2000 seront imposées par un arrêté de désignation en cours d'élaboration. Tant que celui-ci n'est pas en vigueur, toute modification ou altération des habitats naturels d'intérêt communautaire y sont soumis à permis d'urbanisme. Toutes activités ou plans susceptibles d'influencer le futur Site sont soumis à évaluation appropriée des incidences.

1.11 PÉRIMÈTRES DE RÉSERVATION

Un périmètre de réservation est inscrit sur le territoire de la commune. Il s'agit du périmètre réservé à la liaison autoroutière qui contournerait Liège par l'Est et qui permettrait de connecter l'E25 (Liège-Luxembourg) et l'E40 (Bruxelles-Aachen).

Le Plan de secteur mentionne également le périmètre de réservation du tunnel ferroviaire de la ligne TGV entièrement souterraine sur le territoire de Fléron.

ANNEXES

1 ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES

ANNEXE 1^{re}

Liste des espèces indigènes éligibles pour la plantation de haies et d'alignements d'arbres

| Nom | Préférences ou exigences |
|--|--------------------------|
| Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.) | |
| Aubépine à deux styles (<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC.) | |
| Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.) | hy |
| Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> Ehrh.) | (ac) (hy) |
| Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i> Roth) | |
| Bourdaie (<i>Frangula alnus</i> Mill.) | |
| Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i> L.) | (ac) |
| Charme (<i>Carpinus betulus</i> L.) * | |
| Châtaignier (<i>Castanea sativa</i> Mill.) | ac |
| Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i> L.) * | |
| Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i> Lieblein) * | |
| Cognassier (<i>Cydonia oblonga</i> Mill.) | |
| Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i> L.) | ca |
| Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i> L.) | (ca) |
| Eglantier (<i>Rosa canina</i> L.) | |
| Erable champêtre (<i>Acer campestre</i> L.) | (ca) |
| Erable plane (<i>Acer platanoides</i> L.) | |
| Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i> L.) | |
| Framboisier (<i>Rubus idaeus</i> L.) | ac |
| Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i> L.) * | |
| Fusain d'Europe (<i>Evonymus europaeus</i> L.) | (ca) |
| Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link) | ac |
| Griottier (<i>Prunus cerasus</i> L.) | |
| Groseillier à maquereaux (<i>Ribes uva-crispa</i> L.) | (ca) |
| Groseillier noir ou cassis (<i>Ribes nigrum</i> L.) | hy |
| Groseillier rouge (<i>Ribes rubrum</i> L.) | (ca) (hy) |
| Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i> L.) | |
| Houx (<i>Ilex aquifolium</i> L.) | (ac) |
| Lierre commun (<i>Hedera helix</i>) | |
| Merisier (<i>Prunus avium</i> L.) | |
| Myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i> Ehrh.) | |
| Néflier (<i>Mespilus germanica</i> L.) | ac |
| Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i> L.) | (ca) (x) |
| Noisetier (<i>Corylus avellana</i> L.) | |
| Noyer commun (<i>Juglans regia</i> L.) | (ca) |
| Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i> Mill.) | |
| Orme de montagne (<i>Ulmus glabra</i> Huds.) | |

| Nom | Préférences ou exigences |
|---|--------------------------|
| Peuplier blanc (<i>Populus alba</i> L.) | (hy) |
| Peuplier grisard (<i>Populus canescens</i> (Ait.) Smith) | (hy) |
| Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i> L.) | |
| Poirier cultivé (<i>Pyrus communis</i> L. subsp. <i>communis</i>) | |
| Pommier commun (<i>Malus sylvestris</i> (L.) Mill. subsp. <i>mitis</i> (Walfr.) Mansf.) | |
| Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> (L.) Mill. subsp. <i>sylvestris</i>) | |
| Prunellier (<i>Prunus spinosa</i> L.) | (x) |
| Prunier crêpe (<i>Prunus domestica</i> L. subsp. <i>insititia</i> (L.) Bonnier et Layens) | (ca) |
| Ronce bleue (<i>Rubus caesius</i> L.) | (ca) |
| Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i> L.) | hy |
| Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i> L.) | (hy) |
| Saule blanc (<i>Salix alba</i> L.) * | (hy) |
| Saule cendré (<i>Salix cinerea</i> L.) | hy |
| Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i> L.) * | (hy) |
| Saule fragile (<i>Salix fragilis</i> L.) et son hybride avec <i>S. alba</i> (<i>S. xrubens</i> Schrank) * | (hy) |
| Saule marsault (<i>Salix caprea</i> L.) | |
| Saule pourpre (<i>Salix purpurea</i> L. var. <i>lambertiana</i> (Smith) Koch) | (hy) |
| Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i> L.) | (ac) |
| Sureau à grappes (<i>Sambucus racemosa</i> L.) | ac |
| Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i> L.) | (ca) |
| Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.) | (ca) |
| Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i> Mill.) | (x) |
| Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> L.) | ca x |
| Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i> L.) | ca x |
| Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i> L.) | |

* espèces pouvant être traitées en têtard.

| Légende des préférences ou exigences par rapport aux sols | |
|--|-------------------------------------|
| ca : | à réserver aux sols calcaireux |
| ac : | à réserver aux sols acides |
| hy : | à réserver aux sols frais à humides |
| x : | convient pour tous les sols secs |
| Lorsque le sigle est entre parenthèses, il s'agit plutôt d'une préférence que d'une exigence | |

Remarques :

1. On évitera les provenances "exotiques" pour ces ligneux, de même que les cultivars.

A ce titre, quelques espèces, bien qu'indigènes, n'ont pu être reprises ci-dessus car il n'est pas possible de s'approvisionner dans le circuit commercial actuellement.

2. Dans le cas du poirier, des pommiers, des pruniers et des groseilliers, les variétés locales ou rustiques seront privilégiées.

3. L'if (*Taxus baccata*) et le buis (*Buxus sempervirens*), qui sont deux espèces indigènes (mais à répartition limitée en Wallonie) convenant bien en principe pour la confection de haies, ont été écartées en raison de leur toxicité pour le bétail et pour l'homme.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies, de vergers et d'alignements d'arbres.

Namur, le 20 décembre 2007.

ANNEXE 2

Adéquation des espèces aux régions naturelles et types d'utilisation conseillés pour la plantation de haies et alignements d'arbres

| Nom français | Région naturelle | | | | | | | Utilisation conseillée | | | |
|--------------------------|------------------|---------|----------|---------------|-----------------|---------------|----------------|------------------------|------------|--------------|--|
| | Région limonéuse | Condroz | Famennne | Basse Ardenne | Moyenne Ardenne | Haute Ardenne | Lorraine belge | Haie taillée | Haie libre | Bande boisée | |
| Aubépine à 1 style | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Aubépine à 2 styles | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Aulne glutineux | X | X | X | X | X | X | X | . | . | X | |
| Boudeau pubescent | . | X | X | X | X | X | X | . | . | X | |
| Boudeau verruqueux | X | X | X | X | X | X | X | . | . | X | |
| Bourdaine | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Cerisier à grappes | . | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Charme | X | X | X | X | X | . | X | X | X | X | |
| Châtaignier | X | X | X | . | . | . | X | . | X | X | |
| Chêne pédonculé | X | X | X | X | X | . | X | . | X | X | |
| Chêne sessile | X | X | X | X | X | . | X | X | X | X | |
| Cognassier | X | X | X | X | . | . | X | X | X | X | |
| Cornouiller mâle | . | X | X | . | . | . | X | X | X | X | |
| Cornouiller sanguin | X | X | X | X | . | . | X | X | X | X | |
| Eglantier | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Erable champêtre | X | X | X | X | . | . | X | X | X | X | |
| Erable plane | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Erable sycomore | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Framboisier | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Fusain d'Europe | X | X | X | . | . | . | X | X | X | X | |
| Genêt à balais | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Griottier | X | X | X | X | X | . | X | . | X | X | |
| Groseillier à maquereaux | X | X | X | . | . | . | X | X | X | X | |
| Groseillier noir | X | X | X | X | X | . | X | X | X | X | |
| Groseillier rouge | X | X | X | X | X | . | X | X | X | X | |
| Hêtre commun | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Houx | X | X | X | X | X | . | . | X | X | X | |
| Lierre commun | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Merisier | X | X | X | X | X | . | X | . | X | X | |
| Néflier | X | X | X | X | . | . | X | X | X | X | |
| Nerprun purgatif | . | X | X | . | . | . | X | X | X | X | |
| Noisetier | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Noyer commun | X | X | X | X | X | . | X | . | . | X* | |
| Orme champêtre | X | X | X | X | . | . | X | . | . | X | |

| Nom français | Région naturelle | | | | | | | | Utilisation conseillée | | |
|----------------------------|------------------|---------|---------|---------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|------------------------|--------------|--|
| | Région limonaise | Condroz | Famenne | Basse Ardenne | Moyenne Ardenne | Haute Ardenne | Lorraine belge | Haie taillée | Haie libre | Bande boisée | |
| Orme de montagne | . | X | X | X | X | X | X | . | . | X | |
| Peuplier blanc | X | X | X | . | . | . | X | . | . | X | |
| Peuplier grisard | X | X | X | . | . | . | X | . | . | X | |
| Peuplier tremble | X | X | X | X | X | X | X | . | . | X | |
| Poirier commun | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Pommier sauvage | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Prunellier | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Ronce bleue | X | X | X | . | . | . | X | X | X | X | |
| Saule à oreillettes | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Saule à trois éamines | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Saule blanc | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Saule cendré | . | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Saule des vanniers | X | X | X | . | . | . | X | X | X | X | |
| Saule fragile (et hybr.) | X | X | X | X | X | X | X | X | . | X | |
| Saule marsault | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Saule pourpe | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Sorbier des oiseaux | X | X | X | X | X | X | X | . | X | X | |
| Sureau à grappes | . | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Sureau noir | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |
| Tilleul à grandes feuilles | X | X | X | X | . | . | X | . | . | X | |
| Tilleul à petites feuilles | X | X | X | X | X | X | X | . | . | X | |
| Troène commun | . | X | X | . | . | . | X | X | X | X | |
| Viorne lantane | . | X | X | . | . | . | X | X | X | X | |
| Viorne obier | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | |

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies, de vergers et d'alignements d'arbres.

Namur, le 20 décembre 2007.

2 ANNEXE 2 : ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT WALLON DÉTERMINANT LES CRITÈRES MINIMUMS DE SALUBRITÉ ET DE SURPEUPLEMENT.

30 AOÛT 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement (M.B. du 30/10/2007, p. 55871)

Cet arrêté a été modifié par:

- l'AGW du 29 novembre 2007;
- l'AGW du 23 avril 2009.

CONSOLIDATION OFFICIEUSE

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1^{er}, 12°, 13°, 14°, 15°, 17° et 19° à 22°bis, l'article 3, l'article 4, l'article 36, alinéa 2, 3°, l'article 61, alinéa 2, 3°, et l'article 78bis, §3, alinéa 2, 4°, du Code wallon du Logement, l'article 143, alinéa 1^{er}, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement, l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et l'article 40, §2, du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 août 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 août 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 16 mai 2007;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 23 juillet 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête:

Chapitre premier. – Définitions

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° Ministre: le Ministre du Logement;

2° Code: le Code wallon du Logement;

3° (administration: la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie – AGW du 23 avril 2009, art. 1^{er});

4° enquêteurs: les fonctionnaires et agents de l'administration désignés et les agents communaux agréés conformément à l'article 5, alinéas 1^{er} et 2, du Code wallon du Logement.

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté,

1° deux pièces, telles que définies à l'article 1^{er}, 19°, du Code, séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m² peuvent être assimilées à une seule pièce:

- soit pour atteindre la superficie minimale prévue à l'article 18, §§1^{er} et 2, du présent arrêté;
- soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les deux pièces;

2° les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1^{er}, 19°bis, du Code:

- une superficie au sol, inférieure à 4 m², sous la hauteur sous plafond requise;
- une largeur constamment inférieure à 1,50 m;
- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;
- une absence totale d'éclairage naturel.

Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre;

AGW/20070830/AF

30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon

3° le coefficient de hauteur (Ch), tel que visé à l'article 1^{er}, 21° et 21° bis, du Code, est déterminé de la manière suivante:

– pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à 1. La hauteur sous plafond requise est la hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction de l'usage de la pièce et du type de logement;

– pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à:

1. pour les parties sous pente:

– 0 pour les parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m;

– 0,5 pour les parties dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise;

2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable:

– 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous plafond requise;

3. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable:

– 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m;

– 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;

– 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise.

La superficie de la mezzanine est comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable et lorsqu'elle atteint au moins 4,00 m² dont au moins 1,00 m² sous une hauteur sous plafond minimale de 1,80 m. Le coefficient Ch est de 1 pour la partie de la mezzanine dont la hauteur sous plafond est de 2,00 m au minimum et de 0,5 pour le solde de la superficie.

4° le coefficient d'éclairage (Ce), tel que visé à l'article 1^{er}, 21° bis, du Code, est déterminé de la manière suivante:

$$\frac{14 V + 16 T}{S}$$

Où

– T: surface totale du vitrage de toiture, en m²;

– V: surface totale du vitrage vertical, en m²;

– S: superficie du plancher de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m².

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.

La superficie habitable d'une pièce d'habitation dont le coefficient d'éclairage ne peut être fixé faute d'un éclairage naturel direct est comptabilisée comme suit, sur base de l'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente:

– si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale à la surface de l'ouverture multipliée par 1,5; limitée à la superficie utilisable de cette pièce;

– si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable de cette pièce.

La superficie habitable de la pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 lorsque la pièce adjacente qui reçoit un éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu de l'article 15;

5° la superficie utilisable du logement est la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

6° la superficie habitable du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

7° la superficie totale du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits;

En vigueur du 01/06/2009 au ...

page 2

AGW/20070830/AF

30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon

8° la superficie utile du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.

Art. 3. Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1^{er}, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties.

Art. 4. La limite du coût des travaux visés à l'article 1^{er}, 13° et 14°, du Code, est fixée à € 800 par mètre carré de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.

Art. 5. L'ampleur des travaux, visée à l'article 1^{er}, 13° et 14°, du Code, résulte d'un ou plusieurs manquements suivants:

- 1° la contamination généralisée par la mэрule (*Serpula lacrimans*);
- 2° l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l'article 17;
- 3° le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.

Art. 6. Il peut être dérogé aux articles 4 et 5, 1° et 2°, pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

Art. 7. Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables si les deux conditions suivantes sont remplies:

- 1° l'ensemble de logements est délimité par des logements non améliorables;
- 2° le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.

Chapitre II – Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement

Section première. – Sécurité

Art. 8. Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

- 1° défauts ou insuffisances au niveau des fondations;
- 2° dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine;
- 3° contamination importante par la mэрule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

Art. 9. Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

- 1° le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;
- 2° ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux;
- 3° le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant;
- 4° l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre;
- 5° le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.

Art. 10. Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

- 1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour;

AGW/20070830/AF

30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon

2° l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux.

Art. 11. Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;

2° la hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers;

3° les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes:

– les marches sont horizontales et régulières; leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes: $16 \text{ cm} < \text{ou} = H < \text{ou} = 22 \text{ cm}$ et $G > 0,7H$;

– ils comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale;

4° toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

Section 2. – Equipement sanitaire

Art. 12. Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement;

2° les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation);

3° les wc sont munis d'une chasse d'eau; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond;

4° le logement individuel comprend au moins:

– un point d'eau potable accessible en permanence;

– un wc;

5° le logement collectif comprend:

– par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel;

– un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau;

– un wc pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement;

– (une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement – AGW du 23 avril 2009, art. 2).

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

– si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage;

– si le wc est à usage collectif, il ne peut:

– communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus d'un niveau et demi des pièces d'habitation;

6° par dérogation au point 5° du présent article, l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

Section 3. – Etanchéité et ventilation

Art. 13. Les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;

En vigueur du 01/06/2009 au ...

page 4

AGW/20070830/AF

30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon

2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;

3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

Art. 14. Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les wc, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

Section 4. – Eclairage naturel

Art. 15. Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

Section 5. – Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants

Art. 16. §1^{er}. Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont respectés, si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

1° présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces;

2° présence d'amiante dans les matériaux;

3° (présence de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire dues à des manquements tels que définis à l'article 13 – AGW du 23 avril 2009, art. 3);

4° présence de plomb dans les peintures murales;

5° présence de radon dans une ou plusieurs pièces.

§2. Le Ministre définit les seuils à partir desquels les manquements énumérés au paragraphe 1^{er} sont à considérer comme étant constitutifs de nuisance pour la santé des occupants.

§3. En cas d'enquête effectuée par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement, la présence de monoxyde de carbone et d'amiante est évaluée lors de l'enquête.

(Lorsque la présence de monoxyde de carbone est constatée, l'enquêteur remet aux personnes présentes un document dans lequel il constate la présence de ce gaz et une information écrite relative aux mesures à prendre – AGW du 23 avril 2009, art. 4).

La présence de moisissures ou de peintures telles que visées au paragraphe 1^{er} fait l'objet d'un prélèvement analysé par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

La présence de radon est évaluée au terme d'une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

Section 6. – Configuration et surpeuplement

Art. 17. (Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

1° une hauteur sous plafond des pièces du logement inférieure à 2,00 m - AGW du 29 novembre 2007, art. 3);

2° une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;

3° la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;

4° la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m;

sauf, pour ce qui est des manquements visés sous les points 2° à 4°, si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées.

En vigueur du 01/06/2009 au ...

page 5

AGW/20070830/AF

30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon

Art. 18. §1^{er}. Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes:

| Nombre d'occupants | 1 | 2 | 3 |
|---|--|-------|-------|
| Superficie minimale habitable, en m ² | 15,00 | 28,00 | 33,00 |
| | Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire | | |
| Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m ² | 10,00 | 15,00 | 15,00 |

§2. Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes:

1°

| Nombre d'occupants | 1 | 2 | 3 |
|---|---|-------|-------|
| La superficie minimale habitable par ménage en m ² | 15,00 | 28,00 | 33,00 |
| | Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire | | |
| Superficie minimale habitable de l'unité de logement à l'usage individuel du ménage en m ² | 10,00 | 15,00 | 20,00 |
| | Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m ² par personne supplémentaire | | |

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

2° Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l'usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif. Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant:

| Nombre de ménages | Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif | |
|-------------------|---|---|
| 2 à 5 | $S > \text{ou} = 5,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 7$ | $S > \text{ou} = 10,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 8$ |
| 6 à 8 | $S > \text{ou} = 10,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 14$ | $S > \text{ou} = 15,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 15$ |
| 9 à 11 | $S > \text{ou} = 15,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 21$ | $S > \text{ou} = 20,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 22$ |
| 12 à 14 | $S > \text{ou} = 20,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 28$ | $S > \text{ou} = 25,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 29$ |
| 15 à 17 | $S > \text{ou} = 25,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 35$ | $S > \text{ou} = 30,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 36$ |

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m² par ménage supplémentaire.

Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage.

§3. Les critères visés aux §§1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1^{er} janvier 2004.

§4. Le logement respecte les normes suivantes:

1° (toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum une superficie au sol de 6,00 m² lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum une superficie au sol de 9,00 m² lorsqu'elle est utilisée par trois personnes – AGW du 23 avril 2009, art. 5);

2° la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre;

En vigueur du 01/06/2009 au ...

page 6

AGW/20070830/AF

30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon

3° la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans;

4° le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'un an;

5° le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doit pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

Section 7. – Dérégations

Art. 19. Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 8 à 16 (*soit, les articles 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16*) du présent arrêté dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 18 du présent arrêté mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet article.

Toute décision en ce sens prise par une commune compétente en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à l'administration.

Chapitre III. – Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer

Art. 20. (*Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes:*

1° la superficie habitable du logement individuel ainsi que la superficie habitable par ménage d'un logement collectif telle que définie à l'article 18, §2, 1°, sont égales ou supérieures à 24,00 m²;

2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants;

3° l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur;

4° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14^e en cas de vitrage de toiture;

5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes: $58\text{ cm} \leq (2H + G) \leq 67\text{ cm}$.

Les logements bénéficiant d'un permis de location antérieur au 1^{er} janvier 2008 sont soumis aux dispositions du chapitre II – AGW du 23 avril 2009, art. 6).

Chapitre IV. – Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements bénéficiant d'une aide de la Région

Art. 21. Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants, avec l'aide de la Région, à l'exception:

- des logements de transit;
- des logements d'insertion;
- des logements dont les occupants bénéficient des aides au déménagement et au loyer;
- des logements pris en gestion par un opérateur immobilier visé à l'article 1^{er}, 23°, du Code;

doivent respecter les prescriptions suivantes:

En vigueur du 01/06/2009 au ...

page 7

AGW/20070830/AF

30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon

1° (La superficie minimale utilisable (en m²) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie utilisable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant - AGW du 29 novembre 2007, art. 5):

| Occupants | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|
| Nombre de chambres nécessaires | | | | | | |
| 0 ou 1 | 32 | 38 | | | | |
| 2 | | 44 | 50 | 56 | 62 | |
| 3 | | | 56 | 62 | 68 | 74 |
| 4 | | | | 68 | 74 | 80 |
| 5 | | | | | 80 | 86 |

Au-delà de 6 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6,00 m² par personne supplémentaire et de 6,00 m² par chambre supplémentaire;

2° la superficie minimale utilisable des pièces de jour d'un logement individuel est fixée selon le tableau suivant:

| Occupants | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---|----|----|----|----|----|----|
| Superficie utilisable des pièces de jour (en m ²) | 16 | 20 | 24 | 28 | 32 | 36 |

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m² par personne supplémentaire;

3° la superficie minimale utilisable des pièces de nuit d'un logement individuel et la superficie minimale utilisable de l'unité de logement d'un logement collectif sont fixées à 8,00 m² pour une personne et à 10,00 m² deux personnes.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m² pour une chambre d'une personne et à 9,00 m² pour une chambre de deux personnes;

4° la hauteur requise sous plafond est:

- de 2,40 m en construction pour les pièces de jour;
- de 2,20 m en construction pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires;
- de 2,30 m pour les pièces de jour des logements achetés, réhabilités ou créés par la reconstruction ou la division de bâtiments existants;
- de 2,10 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires des logements achetés, réhabilités ou créés par la reconstruction ou la division de bâtiments existants;

5° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteignent au moins 1/10^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de jour et 1/12^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de nuit.

Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/12^e et à 1/14^e s'il s'agit de parties vitrées en toiture;

6° l'installation sanitaire doit comporter une salle de bains équipée d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude.

Le logement doit comprendre un wc intérieur et un deuxième wc au-delà de 6 occupants;

7° le rapport entre la superficie totale du logement et sa superficie utilisable ne peut excéder 1,4;

8° le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de sa superficie utile

Chapitre V. – Dispositions dérogatoires (lire « abrogatoires ») et finales

Art. 22. L'arrêté du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions est abrogé.

Art. 23. L'article 11 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

En vigueur du 01/06/2009 au ...

page 8

AGW/20070830/AF

30 août 2007. – Arrêté du Gouvernement wallon

Art. 24. L'article 4 du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Art. 25. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Namur, le 30 août 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE