

**PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES AU BATIMENT**

INTEGRATION AU RELIEF ET AU PAYSAGE ?	NORME D'HABITABILITE DES LOGEMENTS	EXIGENCES ENERGETIQUES	ENSEIGNES	ANTENNE PARABOLIQUE
<p>Conformément au CWATUPE, toute demande de permis indique de manière précise les côtes de niveaux du terrain naturel, du terrain modifié, de la construction projetée et la gestion des abords.</p> <p><b>Terrain naturel situé au même niveau que la voirie</b> 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.</p> <p><b>Terrain naturel en contrebas de la voirie</b> 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.</p> <p><b>Terrain naturel en contre-haut de la voirie</b> 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.</p> <p>Dans les autres cas, le niveau du rez-de-chaussée ne peut excéder 1,2 m au-dessus de la voirie.</p>	<p>L'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères de salubrité inscrit dans le Code du Logement (A.G.W. du 11 février 1999 – M.B. du 13 mars 1999 + modifications au 01/01/2008) est d'application.</p> <p><b>Hauteur</b> La hauteur sous plafond minimale requise pour les pièces de jour est de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,40 m en cas de construction,</li> <li>• 2,30 m en cas de transformation ou de restructuration.</li> </ul>           La hauteur sous plafond minimale requise pour les pièces de nuit et autres locaux est de :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,30 m en cas de construction,</li> <li>• 2,10 m en de transformation ou de restructuration.</li> </ul>           Si les hauteurs sous-plafond sont inférieures aux données minimales obligatoires comme dans le cas d'un toit en pente, la superficie de la pièce est alors recalculée en fonction de la norme.</p> <p><b>Suroccupation</b> Un logement est dit "suroccupé" lorsqu'il ne présente pas une surface habitable globale au moins égale à :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 m<sup>2</sup> pour un logement individuel accueillant 1 personne ;</li> <li>• 28 m<sup>2</sup> pour un logement individuel accueillant 2 personnes ;</li> <li>• 33 m<sup>2</sup> pour un logement individuel accueillant 3 personnes, au-delà de 3 occupants, la superficie est augmentée de 5m<sup>2</sup> par personne supplémentaire ;</li> <li>• 28 m<sup>2</sup> pour un logement collectif accueillant 2 personnes dont 15 m<sup>2</sup> pour l'usage individuel du ménage.</li> </ul> </p>	<p>Les autorités communales de Fléron souhaitent penser le développement durable de son cadre bâti. Dans cette optique, la volonté du RCU est de sensibiliser les futurs bâtisseurs et ce dans leurs intérêts aux exigences énergétiques.</p> <p><b>Performance énergétique des bâtiments</b> La réglementation PEB (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010) est de prendre en compte les paramètres suivants : implantation, orientation, isolation des parois, protections solaires, équipements de chauffage, ventilation, ..., afin de les rendre conformes aux normes européennes (directive 2002/01/CE sur la performance énergétique et le climat intérieur des bâtiments). Le niveau Ew est le niveau de performance énergétique globale du bâtiment.</p> <p><b>Orientation maximale et organisation des espaces de vies</b> La bonne orientation du bâtiment et des voiries est primordiale. Pour profiter des apports solaires, les surfaces vitrées sont orientées vers le S, S-O et S-E. Le calcul des éventuelles surchauffes sont à calculer. Les pièces de vie, côté Sud et les pièces de nuit, côté Nord sont recommandées.</p> <p><b>Isolation – niveau K et Umax</b> Toute valeur d'isolation thermique globale d'un bâtiment doit être égale au seuil en vigueur.</p> <p><b>Isolation entre mur mitoyen</b> Dans un souci d'améliorer le confort réel à l'intérieur des habitations, le dédoublement du mur mitoyen, si possible fondation comprise, est recommandé.</p> <p><b>Ventilation</b> Le système de ventilation et le respect de la norme NBN D50-001 sont indispensables.</p> <p><b>Compacité des volumes</b> La volumétrie des bâtiments ayant une importance sur la consommation énergétiques, il est prescrit que la compacité des bâtiments soit la plus grande possible.</p> <p><b>Capteurs solaires</b> Cela concerne les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques. Les capteurs peuvent être installés en toiture, en élévation ou au sol. L'emplacement sera étudié en fonction de la maximalisation des apports énergétiques et l'impact esthétique. Respect de la norme Conformément à l'article 237/32 du Livre IV – Dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments du CWATUPE .</p> <p><b>Eoliennes</b> En concertation avec l'AC, le choix d'implantation, de dimension, de matériaux, de couleur,.. devra être défini par le maître d'ouvrage lors de la demande d'autorisation</p>	<p>Les enseignes et publicités respecteront les dispositions prévues aux articles 431 à 442 du CWATUPE.</p> <p><b>Le nombre d'enseignes doit être limité au maximum à deux enseignes par activités.</b> 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 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 -...).</p> <p><b>Emplacement des enseignes</b> 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 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.</p> <p><b>Les enseignes sur pied</b> 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.</p> <p><b>Les dispositifs publicitaires</b> 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.</p>	<p>Les antennes paraboliques réceptives sont autorisées tant en façade qu'au sol pour autant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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) ;</li> <li>• elles soient installées à l'arrière des bâtiments ou en recul d'au moins 4m de l'alignement (pas à front de voirie) ;</li> <li>• 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.).</li> </ul>

**PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES A LA PARCELLE**

LA PARCELLE EST-ELLE CONSTRUCTIBLE ?	QUEL EST LE CONTENU MINIMUM POUR UNE DEMANDE DE PERMIS ?	INTEGRATION ET RESPECT DES MILIEUX NATURELS	TRAITEMENT DE L'ESPACE RUE ET DES CLOTURES	AIRE DE STATIONNEMENT																
<p><b>Données disponibles dans le cadre du SSC</b></p> <p><b>Utiliser les cartes du SSC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de structure –carte 34</li> <li>• Mesures d'aménagement – carte 35</li> <li>• Potentiel bâti selon les contraintes physiques et paysagères – carte 33</li> <li>• Evaluation paysagère – carte 7</li> <li>• Réseau et maillage écologique – carte 2 du PCDN</li> <li>• Contraintes liées au sol et au sous-sol – carte 31</li> <li>• Chemins et sentiers vicinaux – carte 26</li> <li>• Pash – carte 23</li> </ul> <p><b>Utiliser les cartes du RCU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aires différenciées – carte 36</li> </ul> <p><b>Accessibilité</b></p> <p>Tout parcelle doit obligatoirement disposer d'un accès carrossable d'une largeur de 4m alimenté en eau et en électricité.</p> <p><b>Egouttage et Assainissement</b></p> <p>Les systèmes d'assainissement et d'évacuation des eaux doivent être conformes et entretenus suivant les normes régionales et communales en vigueur. Il y a lieu de se référer notamment aux PASH de la Meuse aval, de la Vesdre et au Code de l'Eau (Livre II du Code de l'Environnement, M.B. 11/04/2005), lesquels placent le territoire de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit, en zone d'assainissement autonome ;</li> <li>• soit, en zone d'assainissement collectif.</li> </ul> <p><b>Les conduites, câbles, canalisations, mats et pylônes</b></p> <p><b>Nouvelles installations ou rénovations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enterrement des câbles, conduites, canalisations,... avec une zone de non intervention pour la protection des racines des arbres ;</li> <li>• Gestion des éléments ne pouvant être enterrés et intégration dans le contexte existant : cabines et/ou armoires électriques, télédistribution, eau, gaz,... ;</li> <li>• Déplacement des installations à proximité des bien classés.</li> </ul> <p><b>Installations existantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Câbles surplombant la voirie doivent être enterrés ;</li> <li>• Si réfection voirie sur min 100m alors tranchée et enterrement des infrastructures.</li> </ul>	<p><b>Pour tous les permis</b></p> <p>Toute demande de permis d'urbanisme ou de lotir doit comporter les documents nécessaires tels que définis dans le CWATUPE.</p> <p><b>Pour les permis d'urbanisation</b></p> <p><b>Recommandations d'aménagement</b></p> <p>Porter une attention particulière à l'orientation des bâtiments, aux accès, aux ombres portées, aux tailles de parcelles variées, au marquage de l'entrée, aux liaisons piétonnes, aux espaces publics (jeux, stationnement, placettes,...), au maintien de la végétation,...</p> <p><b>Rétrocession des espaces publics</b></p> <p>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.</p> <p>Les espaces verts et les équipements collectifs seront réalisés par le lotisseur dans les 6 mois à dater de la réception de la voirie.</p> <p><b>Découpage parcellaire</b></p> <p>Le parcellaire doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'adapter au relief et à l'orientation ;</li> <li>• Prendre en compte le parcellaire existant ;</li> <li>• Proposer des stationnements collectifs à partir de 5 lots ;</li> <li>• Proposer une taille de min 300 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• Contenir maximum 1 lot et ne peut donc être divisé en 2. La création de lot de fond est donc interdite ;</li> <li>• Avoir une largeur à rue de min 8 m et de max 20m ;</li> <li>• Avoir min 5% d'espace vert commun à partir de 1 ha.</li> </ul> <p><b>Permis de lotir de + de 40 ares</b></p> <p>Attention particulière portée aux espaces publics et aux transitions entre espaces publics et privés.</p> <p><b>Pour les immeubles à appartements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet urbanistique doit être global et intégré ;</li> <li>• Les espaces de parkings collectifs sont en lien avec la voirie existante. Ils sont proscrits en intérieur d'îlot ou occupent max 50% de l'espace de cour et jardin ;</li> <li>• Les espaces verts sont créés en intérieur d'îlot ;</li> <li>• Des jardinets privatifs au rez et des terrasses pour les niveaux supérieurs sont recommandés ;</li> <li>• Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale.</li> </ul>	<p><b>Objectifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la conservation et le développement de la biodiversité ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• l'entretien raisonné et la protection à long terme du patrimoine arboré actuel et à venir ;</li> <li>• la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager ;</li> <li>• la lutte anti-érosive et la protection des brise-vent et des écrans retenant les émanations toxiques (autoroute, grande route...) ;</li> <li>• la mise en œuvre ou le renforcement d'espaces tampons entre des affectations peu compatibles entre elles ;</li> <li>• la mise en œuvre du réseau Natura 2000 ;</li> <li>• la mise en œuvre des actions et projets du PCDN ;</li> <li>• les dispositifs de sécurité routière (effets visuels de porte ou de rétrécissement).</li> </ul> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Philosophie générale</b></p> <p>Tout propriétaire peut clore son terrain conformément aux dispositions du Code civil (art. 647), du Code rural (art. 29 à 35) et du règlement provincial.</p> <p>Lorsque le recul par rapport à l'alignement est sup. à 3,5 m, un traitement des abords est à réaliser en continuité avec l'espace rue.</p> <p>Les surfaces imperméabilisées seront réduites au strict minimum.</p> <p><b>Espace rue</b></p> <p><b>Voir Partie IV – Prescriptions particulières relatives aux voiries et aux places.</b></p> <p>Le traitement des zones de reculs fait partie intégrante du projet et accompagne la demande.</p> <p><b>Clôtures</b></p> <p><b>Implantation</b></p> <p>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.</p> <p>Les clôtures et haies sont érigées dans un délai de 3 ans.</p> <p><b>Type</b></p> <p>Les clôtures visibles depuis l'espace public seront traitées soit dans les mêmes matériaux que les élévations, soit sous forme de haies.</p> <p>La clôture, à l'alignement, des propriétés privées bâties ou non sera réalisée par des murs, grilles, treillis ou haies taillées. La haie sera implantée à 0,50 m de la limite du domaine public.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Philosophie générale</b></p> <p>Les emplacements peuvent être prévus dans les volumes principaux, secondaires et 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.</p> <p>Le volume (secondaire ou annexe) abritant un véhicule n'est pas obligatoirement « fermé » (couverture sur structure légère).</p> <p>La construction d'un garage individuel en sous-sol franc, par rapport à la voirie, est exclue.</p> <p><b>Nombres d'emplacements pour véhicules</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Immeuble à destination résidentielle</td> <td>Min 1,5 empl/log sauf zone 1 alors 1empl/log</td> </tr> <tr> <td>Etablissements commerciaux</td> <td>Min 1 empl/ 50m<sup>2</sup> de sup. plancher</td> </tr> <tr> <td>Etablissements administratifs ou bureaux</td> <td>Min 1 empl/ 50m<sup>2</sup> de sup. plancher</td> </tr> <tr> <td>Ecoles</td> <td>Min 1 empl/ classe</td> </tr> <tr> <td>Salles de fêtes, bâtiments culturels</td> <td>Min 1 empl/ 10 places assises</td> </tr> <tr> <td>Restaurants</td> <td>Min 1 empl/ 5 places assises</td> </tr> <tr> <td>PME</td> <td>Min 1 empl/ 50m<sup>2</sup> de sup. plancher</td> </tr> <tr> <td>Maison de repos et établissement de soins</td> <td>Min 1 empl/ 5 lits</td> </tr> </table> <p><b>Personnes à mobilité réduite</b></p> <p>Pour tout projet intégrant des espaces accessibles au public (équip. communautaire, surface commerciale, établissement horeca,...) mais aussi pour tout ensemble de plus de 5 logements, un min d'1 empl. de parking est requis pour PMR</p> <p>Par la suite, la règle de 1 empl. PMR supplémentaire pour 50 places de stationnement est de rigueur.</p> <p>La règle de 1 empl. « famille » pour 100 places de stationnement est de rigueur.</p> <p><b>Dimensions</b></p> <p>Les parkings s'intègrent dans le cadre existant. Elles comprennent au moins un arbre haute tige en pleine terre pour 4 emplacements de parking et sont bordées de plantations. Les revêtements imperméables sont réduits au strict minimum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perpendiculaire à la voirie : long 5m - larg 2,5m ;</li> <li>• 45° p/r à la voirie : long 4,75m – larg 2,25m ;</li> <li>• Parallèle à la voirie : long 6m – larg 2m ;</li> <li>• PMR : long 5m- larg 3,3m.</li> </ul> <p><b>Nombre d'emplacements pour vélos</b></p> <p>1 empl. Vélos par appartement ;</p> <p>1 empl. Vélos par 200m<sup>2</sup> de surface de vente pour une fonction communautaire ou commerciale.</p> <p>Ces emplacements doivent être sécurisés, d'un accès aisé et muni d'un dispositif d'accrochage adéquat.</p>	Immeuble à destination résidentielle	Min 1,5 empl/log sauf zone 1 alors 1empl/log	Etablissements commerciaux	Min 1 empl/ 50m <sup>2</sup> de sup. plancher	Etablissements administratifs ou bureaux	Min 1 empl/ 50m <sup>2</sup> de sup. plancher	Ecoles	Min 1 empl/ classe	Salles de fêtes, bâtiments culturels	Min 1 empl/ 10 places assises	Restaurants	Min 1 empl/ 5 places assises	PME	Min 1 empl/ 50m <sup>2</sup> de sup. plancher	Maison de repos et établissement de soins	Min 1 empl/ 5 lits
Immeuble à destination résidentielle	Min 1,5 empl/log sauf zone 1 alors 1empl/log																			
Etablissements commerciaux	Min 1 empl/ 50m <sup>2</sup> de sup. plancher																			
Etablissements administratifs ou bureaux	Min 1 empl/ 50m <sup>2</sup> de sup. plancher																			
Ecoles	Min 1 empl/ classe																			
Salles de fêtes, bâtiments culturels	Min 1 empl/ 10 places assises																			
Restaurants	Min 1 empl/ 5 places assises																			
PME	Min 1 empl/ 50m <sup>2</sup> de sup. plancher																			
Maison de repos et établissement de soins	Min 1 empl/ 5 lits																			