

## KAISERBARACKE

### DEFINITION DES OBJECTIFS GENERAUX D'AMENAGEMENT

D'après la circulaire ministérielle du 29/01/04 précisant le contenu du CCUE :

*"On entend par objectifs généraux d'aménagement les considérants de base qui ont guidé la conception de l'occupation future du site. Ils doivent donc être spécifiques à la zone, à son programme économique, à sa structure de gestion et de mise en œuvre. Ils constituent des engagements majeurs de l'opérateur qui, s'ils étaient remis en cause, conduiraient inmanquablement à une autre conception d'occupation et d'aménagement du site.*

*Ces objectifs d'aménagement doivent déterminer les éléments structurants de la zone et la manière dont ils s'articulent dans le temps et dans l'espace avec leur environnement pertinent.*

*Ces objectifs sont justifiés au regard des politiques locales et régionales de développement et d'aménagement mises en place."*

Un certain nombre d'objectifs généraux relatifs à la mise en œuvre de la zone résultent des recommandations de l'étude d'incidences sur plan menée par le bureau s.a. Pissart – Van der Stricht dans le cadre de la révision du plan de secteur de Malmedy – Saint-Vith. Nous les avons cependant complétés afin de tenir compte du programme économique du développeur, qui participe à la définition des objectifs généraux et des options d'aménagement du cahier des charges urbanistique et environnemental.

Le plan spatialisant les éléments structurants de la zone est repris en annexe. Il définit un certain nombre de zones et de sous-zones, des alignements obligatoires, un parcellaire précis, des phases de mise en œuvre, ...

#### 5.1. Environnement et ses caractéristiques humaines

- Accueillir en priorité des activités industrielles guidées par la logique du développement durable telle que diminution et valorisation des déchets provenant de la transformation du bois en produit fini, diminution des rejets dans l'atmosphère des gaz à effet de serre, production et utilisation d'énergie renouvelable,...
- Préserver les zones d'intérêts biologiques situés à proximité du site ;
- Permettre l'intégration du site au milieu naturel existant ;
- Minimiser les effets négatifs sur les biocénoses (perte d'espace vital et perturbations) ;
- Prévenir toute pollution de l'air, du sol, des nappes d'eaux souterraines et des eaux de surface ;
- Assurer une gestion adéquate des eaux de ruissellement et des eaux usées ;
- Prévenir les nuisances sonores et olfactives ;

## 5.2. Paysage

### a. En dehors du périmètre de la zone

- Reforme une continuité paysagère avec les massifs forestiers environnants au travers des aménagements de la zone d'activité économique mixte existante ;
- Recréer des zones d'isolement autour des ZAE par des aménagements paysagers le long de la N659 ;

### b. Dans le périmètre de la zone

- Reforme une continuité paysagère avec les massifs forestiers environnants au travers des aménagements des zones d'activité économique mixte et industrielle ;
- Préserver le caractère continu et boisé de la ligne de crête située au sud de la zone ;
- Utiliser les massifs forestiers existants comme zones d'isolement de fait lorsque les caractéristiques de ces massifs correspondent à celles nécessaires aux zones d'isolement ;
- Permettre, de manière cohérente, l'intégration paysagère du site par rapport au caractère rural et boisé de la zone, par une architecture adaptée, des matériaux naturels de caractère rural et une gestion appropriée des espaces ;
- Respecter la topographie locale afin d'intégrer au mieux le projet au relief ;
- Préserver des zones boisées, à caractère local, à l'intérieur et sur le pourtour du site, ainsi qu'aux abords des bâtiments ;
- Imposer la plantation d'arbres à hautes tiges d'essences locales dans le cadre de l'aménagement des dispositifs d'isolement lorsque cela est nécessaire ;
- Prévoir des dispositifs d'isolement judicieusement disposés sur le périmètre du site ;

## 5.3. Mobilité interne et externe, des biens et des personnes

### a. Mobilité externe

- Réaménager le carrefour entre la N62 et la N659 afin de garantir la fluidité et la sécurité de la circulation ;
- Réaménager la sortie d'autoroute afin de réduire la vitesse sur la N659, de fluidifier le trafic lourd et de permettre la création d'un accès vers l'autoroute vers l'Allemagne ;
- Réduire la vitesse sur la N659 et sur la N62 ;
- Eviter les manœuvres dangereuses sur les nationales pour accéder aux entreprises ;
- Favoriser le regroupement des accès des entreprises implantées dans la ZAE déjà mise en oeuvre de part et d'autre de la N659 et de la N62 ;
- Conserver la liaison lente (RAVeL) ;
- Assurer la sécurité sur le tronçon du réseau RAVeL longeant le nord du site ;
- Prévoir la possibilité de transport en commun "à la demande" et l'implantation de nouveaux arrêts ;

### b. Mobilité interne et accès à la zone

- Aménager un accès unique au site, y compris pour l'entreprise existante, à partir du nord-est du site ;
- Aménager le carrefour d'accès au site en relation avec l'environnement routier local ;
- Profiter du projet du MET de réaliser un rond-point à la sortie d'autoroute pour y intégrer un accès au site ;
- Créer un accès au site correspondant au trafic lourd spécifique qu'induirait la nouvelle zone d'activité économique ;
- Garantir la lisibilité et la visibilité de l'accès au site ;
- Créer une voirie interne de distribution ;
- Permettre les synergies entre les entreprises en centralisant, si possible, les zones de stockage et de production et en favorisant la logistique la plus rationnelle ;
- Interdire le parcage en voirie ;
- Regrouper le parcage de véhicules pour plusieurs entreprises en des points stratégiques ;
- Mettre en relation la voirie interne et le réseau RAVeL par un cheminement lent adapté ;
- Garantir la sécurité des déplacements lents ;

## 5.4. Implantation des équipements et des réseaux techniques

### a. Gestion des eaux

- Réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées ;
- Utiliser, dès que possible, des matériaux perméables pour les revêtements de sol ;
- Etre attentif toutefois au risque de pollution lié à l'absence d'imperméabilisation du sol dans certaines circonstances spécifiques ;
- Concevoir un réseau d'égout double avec séparation des eaux de pluie et des eaux polluées ;
- Créer une station d'épuration collective des eaux usées domestiques ;
- Prévoir un contrat d'entretien de cette station d'épuration avec obligation de résultat et non de moyen ;
- Prévoir des épurations individuelles spécifiques pour les eaux de type industriel polluées avec obligation de résultat et non de moyen ;
- Créer un bassin d'orage, en aval du réseau, pour les eaux de pluie ;
- Aménager ce bassin de manière naturelle et écologique ;
- Prévoir un système d'épuration tertiaire par lagunage pour l'ensemble des eaux usées épurées ;

### b. Gestion des rejets

- Imposer la pose de filtres afin d'empêcher tout rejet polluant ou malodorant ;
- Imposer des mesures afin d'empêcher toute infiltration ou écoulement d'eaux polluées ou de matières polluantes dans le sol ou dans les eaux de surface ;
- Imposer les mesures nécessaires en vue d'empêcher l'émission et la propagation de bruits ;
- Prévoir dans chambres de visites accessibles aux différents points d'injection des égouts individuels sur le réseau collectif ;

## 5.5. Urbanisme et architecture

### a. En dehors du périmètre de la zone

- Aménager les abords des entreprises implantées dans la ZAE existante afin de les intégrer dans le paysage boisé ;
- Proposer des matériaux de construction permettant d'intégrer les bâtiments dans le paysage ;

### b. Dans le périmètre de la zone

- Planter des bâtiments industriels de grandes dimensions et/ou liées à la filière bois ;
- Veiller à l'intégration paysagère de l'ensemble du site par rapport à l'environnement boisé de la zone ;
- Permettre une transition cohérente entre le bâti existant et projeté ;
- Planter les voiries en relation avec la topographie locale afin d'éviter les remblais et les déblais excessifs ;
- Planter les bâtiments en adéquation avec la topographie locale afin de les intégrer au mieux au relief ;
- Aménager les espaces publics correspondant au caractère boisé de la zone afin de s'intégrer au paysage forestier environnant ;
- Organiser l'implantation des bâtiments et des parkings en retrait de la voirie ;
- Utiliser des matériaux naturels de caractère rural et en relation avec l'activité spécifique du site, permettant d'intégrer les bâtiments dans le paysage ;
- Utiliser des formes simples pour l'architecture des bâtiments en évitant toutefois la banalité ;

## 6. DEFINITION DES OPTIONS D'AMENAGEMENT

---

D'après la circulaire ministérielle du 29/01/04 précisant le contenu du CCUE :

*"Sur la base de la cartographie spatialisant les éléments structurants correspondant aux objectifs généraux, le cahier des charges urbanistique et environnemental définit les espaces à vocation collective et privative, et leurs articulations spatiales internes et externes à la zone. Les options d'aménagement sont constituées de toutes les mesures ayant un impact sur l'occupation et l'aménagement du site."*

Ce chapitre est divisé en quatre parties.

La première expose les éléments structurants qui ont guidés l'organisation générale de la zone d'activité concerné par ce cahier des charges.

Ensuite, la seconde partie reprend les recommandations générales applicables à la zone dans son ensemble selon les volets environnement, paysage, mobilité, équipements techniques, architecture et urbanisme.

La troisième partie concerne les recommandations particulières pour chaque sous-zone définie par le plan des options d'aménagement.

Enfin, des recommandations portant sur les abords du site sont reprises en quatrième partie en correspondance avec les recommandations particulières sur la zone.

### 6.1. Organisation générale

Le terrain considéré jouit d'une position géographique très intéressante, se situant à proximité immédiate de l'autoroute E42 reliant Liège-Verviers à Saint-Vith-Prüm et des nationales N659 et N62. Le projet du MET de réaliser un rond-point et un accès à l'autoroute constitue une opportunité indéniable permettant de s'inscrire dans les relations économiques entre la Belgique, la France et l'Allemagne. Le site devra être organisé en conséquence.

La zone a également la vocation d'accueillir des bâtiments industriels de grandes dimensions ou liées à la filière bois ou à l'agro-alimentaire. Elle est, de plus, en relation directe avec la zone d'activité économique mixte de Kaiserbaracke, ce qui implique une urbanisation de type industriel comprenant de grandes superficies bâties et de larges zones de stockage. Notons qu'une entreprise est déjà implantée dans la zone considérée.

D'autre part, le site s'inscrit dans un environnement fortement boisé, partiellement détérioré par les implantations sauvages des entreprises en place et le manque de respect des aménagements réalisés. Une partie de la zone considérée est cependant encore boisée comme le montre la planche 06b. Reformuler une continuité paysagère avec les massifs forestiers environnants au travers des aménagements des zones d'activité économique est un objectif important qui guidera la conception des différentes espaces, publics et privés.

L'ensemble de ces éléments amène à diviser la ZAE en deux parties, situées de part et d'autre d'un axe est-ouest longeant approximativement les limites cadastrales, comme indiqué sur le plan des options d'aménagement (zones A.1. et A.2.). Ces parties correspondent à deux phases de mise en œuvre de la zone, telles que décrites dans le chapitre 8 : "Programme d'occupation progressive de la zone".

La partie nord, qui représente environ 70 % de la superficie totale de la ZAE, correspond à la première phase de mise en œuvre. A ce titre, elle comporte déjà une entreprise appartenant à la filière bois.

La partie sud, qui représente environ 30 % de la superficie totale de la ZAE, correspond à la seconde phase de mise en œuvre.

Un axe nord-sud traverse également la zone et correspond à un cheminement lent reliant le réseau RAVeL et le chemin forestier au sud.

Du point de vue de la circulation automobile, la voirie interne, nécessaire à la distribution vers les futures entreprises, débutera du rond-point, longera le pied de talus à l'est et la limite cadastrale sud de l'entreprise existante pour descendre vers le centre de la zone le long de l'axe nord-sud. Cet espace public constituera un des éléments principaux qui structurent la zone et possèdera une hiérarchie très claire.

La voirie principale sera constituée d'une chaussée et d'accotements de part et d'autre qui recevront les impétrants et permettront des déplacements lents sécurisés. Elle sera bordée de part et d'autre de zones non aedificandi de 10m de large comprise sur le domaine privé. Cette dernière zone sera limitée par un front de battisse obligatoire.

Les voiries secondaires relieront directement les espaces de transition au réseau RAVeL au nord et au chemin forestier au sud, ce qui permettra d'intégrer la zone d'activité au réseau de promenades de la région. Ces voiries devront être réalisées en même temps que la voirie principale, y compris dans la partie sud (seconde phase) afin d'être immédiatement utilisable.

Dans la partie nord, un espace central sera aménagé en bout de course de la voirie. Cet espace permettra de réaliser la transition entre la voirie principale et la voirie secondaire dédiée aux cheminements lents, de relier les entreprises à la voirie et aux réseaux techniques et de manœuvrer sans risque.

En ce qui concerne la partie sud de la zone, la voirie ne devrait pas se prolonger au delà de l'embranchement de transition. Si tel devait être le cas pour des raisons inhérentes du programme économique de l'opérateur, la voirie, ainsi que l'espace de manœuvre, seraient réalisés en suivant les indications du plan des options d'aménagement.

Enfin, un dispositif d'isolement est prévu sur tout le pourtour de la zone. Sa largeur varie de 15 à 30 m selon sa position par rapport aux éléments de l'environnement.

## 6.2. Recommandations générales

Le cahier de charges urbanistique et environnemental n'a pas de valeur réglementaire (voir art. 31bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine). Il s'agit d'un document d'orientation, de gestion et de programmation de la mise en œuvre de la zone d'activité économique. Il contient un certain nombre d'éléments directeurs et sert de support à l'octroi des permis d'urbanisme et d'exploitation. Les recommandations exposées dans ce document doivent être prises comme telles.

Les recommandations littérales complètent et détaillent les mesures d'aménagement définies par les recommandations graphiques du plan des options d'aménagement. Elles précisent les objectifs généraux développés plus haut. Elles sont applicables à tous les actes et travaux pour lesquels un permis est exigible en vertu des dispositions du CWATUP.

## **1. Environnement – Gestion des eaux et épuration**

### Recommandations pour la gestion de l'eau de pluie

De manière générale, l'aménagement des abords des bâtiments sera réalisé de façon à réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux perméables pour les revêtements. Il conviendra toutefois de rester attentif au risque de pollution lié à l'absence d'imperméabilisation du sol dans certaines circonstances spécifiques. Les eaux de pluie seront acheminées dans un réseau séparé des eaux usées domestiques et industrielles.

Les zones de parcage seront réalisées avec des matériaux permettant à l'eau de pluie de s'infiltrer directement dans le sol.

Les zones imperméabilisées seront aménagées de sorte que l'eau de pluie soit dirigée vers des zones d'infiltration ou des bassins de rétention. Ces bassins seront aménagés selon les recommandations pour l'aménagement des bassins d'orage énoncées ci-dessous.

La récolte et le stockage des eaux de pluie dans des citernes afin de permettre leur utilisation sont particulièrement recommandés pour des raisons tant économiques qu'écologiques. Des systèmes d'infiltration des eaux qui s'écoulent des trop-pleins doivent alors être mis en place.

### Recommandations pour la gestion des eaux usées

Chaque entreprise installée sur le site est responsable de la gestion et de l'épuration des ses eaux usées domestiques et industrielles.

Toutes les mesures afin d'empêcher toute infiltration ou écoulement d'eaux polluées ou de matières polluantes dans le sol ou dans les eaux de surface devront être prise par l'entreprise.

Un système d'épuration des eaux usées domestiques propre à l'entreprise devra être réalisé. En ce qui concerne les eaux usées industrielles, chaque entreprise devra mettre en place un système d'épuration approprié. Les spécifications de ce système d'épuration feront l'objet d'un point particulier lors de la demande de permis d'environnement.

La construction d'une station d'épuration des eaux usées domestiques commune à plusieurs entreprises reste toutefois autorisée.

Les eaux épurées seront acheminées vers un système d'épuration par lagunage commun pour le site. Ce système collectera l'ensemble des eaux usées épurées de la zone.

### Recommandations pour l'aménagement de la station de lagunage

Une station de lagunage reprenant les eaux épurées des entreprises implantées sur le site devra être aménagée. Le dimensionnement de cette station devra prendre en compte l'aménagement par phases de la zone d'activité économique.

## **2. Paysage – Préservation du caractère boisé**

### Préserver la perception des lignes de force du paysage

Il est primordial de veiller à l'intégration paysagère du site par rapport à son environnement boisé. Cet objectif est particulièrement important en ce qui concerne les parties hautes de la zone vu leur proximité avec la ligne de crête. Le couvert végétal à proximité de la ligne de crête sera impérativement maintenu pour son rôle d'horizon visuel.

### Zones de pré-verdissement à mettre en œuvre

Les zones non aedificandi et d'isolement (B.3. et B.4.) devront faire l'objet d'un pré-verdissement afin de constituer des écrans végétaux le plus rapidement possible et de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles et sonores induites par l'implantation des entreprises.

Les opérations de plantation seront à réaliser en anticipant au maximum par rapport à l'implantation des entreprises, de façon à ce que les plantations puissent jouer leur rôle d'écran dans les meilleurs délais. Les plantations demandées devront être effectives avant l'implantation des bâtiments. Pour cela, il est recommandé de conditionner la délivrance du permis d'urbanisme à l'exécution réelle des plantations. L'ordre de priorité donné aux plantations pour la pré-verdurisation des zones concernées sera établi en concordance avec les zones successivement mises en œuvre (cf. Chapitre 8).

### Préserver les massifs boisés existants

Bien qu'un large déboisement ait été entrepris sur le site, plusieurs parcelles forestières, notamment de feuillus (Planche 06b), sont encore présentes dans la zone concernée. La limite boisée de ces parcelles correspond au périmètre choisi pour la seconde phase de mise en œuvre. Une attention particulière devra être portée à celles-ci dans l'optique de les conserver au maximum.

La zone dont l'aménagement est prévu dans une phase ultérieure devra faire l'objet d'une attention particulière et être conservées en l'état tant qu'elle n'est pas mise en œuvre selon sa destination. Seul l'entretien des parcelles boisées sera autorisé.

Lors de l'aménagement de cette zone, ne seront déboisés que les périmètres devant accueillir les infrastructures des entreprises. Il faudra particulièrement veiller à préserver les massifs situés dans les périmètres d'isolement et compléter ces zones par des plantations d'espèces indigènes et d'origine locale afin d'obtenir la densité nécessaire à leur rôle d'écran. La plantation d'arbres feuillus à haute tige et d'arbustes est fortement recommandée.

### Modification du relief

Une des objectifs principaux d'aménagement est d'implanter les voiries et les bâtiments en adéquation avec la topographie locale afin de les intégrer au mieux au relief et d'éviter les remblais et les déblais excessifs.

Afin de renforcer l'intégration dans le paysage de la zone, des rideaux arborés, voire des bandes boisées, seront prévus sur les éventuels talutages à l'intérieur même de la zone.

### **3. Mobilité – Projets du MET**

Etant donné le contexte routier et autoroutier du site et le trafic particulièrement important et spécifique que la nouvelle ZAE induira, la question de la mobilité externe à la zone d'activité étudiée constitue un aspect majeur du bon aménagement de celle-ci.

Dans ce cadre, le projet du MET de réaliser deux ronds-points sur la N659, l'un au croisement avec la N62 et l'autre à proximité de l'accès autoroutier, est une opportunité indéniable. Ces travaux permettraient en effet de réduire fortement la vitesse le long de la nationale, de fluidifier le trafic lourd à la sortie d'autoroute, de sécuriser le carrefour des nationales et de permettre la création de la seconde partie de l'échangeur d'autoroute en direction de Saint-Vith – Prüm.

De plus, afin de permettre une accessibilité directe au site et d'éviter les manœuvres dangereuses sur la N659, il doit être envisagé de relier la zone via le rond-point projeté par le MET à la sortie d'autoroute. Le plan des options d'aménagement reprend un exemple d'aménagement de cet accès. Il devra fait l'objet d'une étude approfondie afin de s'adapter au mieux aux contraintes techniques liées aux dimensions des camions qui l'emprunteront, aux caractéristiques du sol et du sous-sol, à la topographie de la zone et aux tracés routiers existants, notamment la présence du pont passant au-dessus de l'autoroute.

Ces aménagements constituant un point crucial de la viabilisation de la nouvelle zone d'activité, il est recommandé de conditionner la délivrance de permis d'urbanisme à l'exécution réelle des travaux.

### **4. Equipements techniques – Rénovation de la N659 et projet de cogénération**

#### Rénovation de la N659

Actuellement le site n'est pas suffisamment équipé pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises. Cependant, le projet de rénovation de la N659 prévoit la pose d'un nouveau réseau d'alimentation en eau (pose de 2 tuyaux de Ø100 mm) et le renforcement des réseaux de téléphonie, et ce dans l'optique de pouvoir mettre en œuvre la nouvelle zone d'activité économique.

Ces aménagements constituant un point décisif de l'équipement de la nouvelle zone d'activité, il est recommandé de conditionner la délivrance du permis d'urbanisme à l'exécution réelle des travaux.

#### Cogénération

Il existe également un projet d'implantation sur le site d'une entreprise produisant chaleur et électricité (unité de cogénération) utilisant comme combustible la biomasse provenant essentiellement des parcs à grumes et des scieries. Le but de ce projet est de fournir aux entreprises s'installant dans la zone l'énergie nécessaire à leurs activités à partir de ressources renouvelables et par de procédés qui limitent les rejets de gaz à effet de serre. Il s'agit donc d'une réelle démarche de développement durable qu'il est indispensable de promouvoir.

## 5. Urbanisme et architecture – Type d'activités et espace public

### Type d'activités projetées sur le site

Les activités industrielles de grandes dimensions et/ou liées à la filière bois qui s'implanteront sur le site seront guidées par la logique du développement durable telle que diminution et valorisation des déchets provenant de la transformation du bois en produit fini, diminution des rejets dans l'atmosphère des gaz à effet de serre, production et utilisation d'énergie renouvelable,...

Dans cette optique, il est indispensable de favoriser et de promouvoir les synergies entre les entreprises en centralisant, si possible, les zones de stockage et de production et en encourageant la logistique la plus rationnelle.

### Espaces publics et espaces privés

La destination précise et les aménagements concrets des espaces publics et des espaces privés non bâti sont exposés dans les recommandations particulières pour chaque sous-zone définie par le plan des options d'aménagement.

Le principe général qui a guidé ces recommandations est de structurer et de caractériser les espaces publics ainsi que les zones longeant ces espaces afin de recréer un paysage boisé et de donner une image de qualité à la zone. Derrière ces espaces, plus de liberté sera accordée aux entreprises avec toutefois des prescriptions en terme de densité d'espaces de stockage et de dépôt, d'occupation du sol, de respect de la topographie, de matériaux de revêtement et de parement et de coloris autorisés ou exclus.

## 6.3. Recommandations particulières

### **A. Zone à bâtir**

#### A.1. ZONE DESTINÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES INDUSTRIELLES – PHASE 1

##### Environnement et ses caractéristiques humaines

###### *Intégration*

- Il est primordial de veiller à l'intégration paysagère de l'ensemble du site par rapport à l'environnement boisé de la zone.
- Dès lors, toute construction devra être réalisée de manière à s'intégrer au site, notamment en respectant les lignes de force du paysage et en préservant le caractère architectural d'ensemble des constructions avoisinantes comprises dans la zone.
- Toutes les faces des bâtiments destinées à rester apparentes et visibles depuis l'espace public, même temporairement, devront être traitées avec un soin égal.
- Hormis les travaux d'entretien normal, toute modification visuelle sensible d'une façade visible depuis l'espace public devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services communaux.

### *Réduction des nuisances*

- Les mesures nécessaires pour réduire toute nuisance sonore ou olfactive seront mises en place aux différents stades d'équipement, de fonctionnement et de réhabilitation de la zone.
- Au stade de fonctionnement, afin d'éviter les rejets polluants ou malodorants dans l'atmosphère, la pose de filtres aux points d'émission sera obligatoire.
- Les fronts de bâtisse obligatoire tels que repris sur le plan annexé devront être respectés. Ils ont pour but, notamment, de prévenir des nuisances sonores par l'implantation des bâtiments.

### *Stockage et dépôts*

- Le stockage de produits liquides et dangereux ou des déchets d'emballage de ces produits sera interdit à l'extérieur des bâtiments.
- Les bâtiments de stockage des produits liquides et dangereux devront être aménagés de telle sorte d'éviter tout risque d'écoulement accidentel sur le sol, pouvant entraîner des pollutions irréversibles des sols, des nappes phréatiques et des eaux de surface.
- Les spécifications des revêtements de sol et des bassins de rétention feront l'objet d'un point particulier lors de la demande de permis d'environnement.
- Dans le périmètre de la zone, les dépôts de mitraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition ou de tout autre type de déchets seront interdits. Cette mesure est d'application pour la zone d'activité économique dans son ensemble.

### Recommandations particulières pour l'aménagement et l'entretien des bassins d'orage de grande qualité environnementale

Chaque entreprise devra aménager un bassin d'orage pour gérer les eaux de ruissellement sur son propre site. Les eaux de ruissellement des voiries devront également être acheminée vers un bassin d'orage.

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

### *Conception*

La conception de ce(s) bassin(s) d'orage respectera les principes de l'aménagement écologique tels que préconisés par la Région wallonne<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Aménagement et fonctionnement des bassins d'orage, les cahiers du MET, collection Actualités, n°2, mars 1993, Ministère wallon de l'Équipement et des Transports.

### *Entretien*

- Un système de dégrillage (retenue des matières les plus volumineuses), régulièrement nettoyé, est indispensable à l'entrée du bassin d'orage.
- Des curages devront être périodiquement effectués en fonction de la quantité de matières en suspension apportée. Des délais de 5 à 10 ans sont habituels.
- Une opération de faucardage devra être réalisée tous les 3 ans, afin d'éviter une recolonisation forestière dans la zone de berge.

### *Aménagement des berges et des abords des bassins*

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

### Paysage

Un maximum de surface doit être engazonnée et plantée. Les aires imperméabilisées devront être limitées au minimum nécessaire. Les revêtements de sol devront être de ton neutre.

Afin de contribuer à renforcer l'intégration dans le paysage de la zone, des rideaux arborés, voire des bandes boisées, seront prévus sur les éventuels talutages à l'intérieur même de la zone.

Dès la fin des travaux de construction, le terrain sera nivelé et les abords des bâtiments des entreprises seront aménagés en prairies fleuries à fauchage tardif. La plantation d'arbres feuillus à haute tige et d'arbustes est recommandée. Ces arbres et arbustes seront exclusivement des espèces indigènes et d'origine locale.

Les prairies fleuries seront fauchées 2 à 3 fois par an. La première fauche devra être réalisée après le 15 juillet afin de permettre le développement optimal de la végétation qui pourra ainsi assurer son cycle de reproduction.

Tant que des parties de la zone à bâtir ne sont pas mises en œuvre selon leurs destinations, elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et être conservées en l'état. Seul l'entretien des parcelles boisées est autorisé.

### Mobilité

Le parcage de voitures sera regroupé pour plusieurs entreprises en des points stratégiques en dehors de la zone à bâtir. Celui des camions n'est autorisé que dans les zones destinées à l'activité économique industrielle.

### Implantation des équipements et des réseaux techniques

Les recommandations générales en terme de gestion des eaux et épuration des eaux usées sont d'application.

De plus, la rénovation de la N659 constituant un point décisif de l'équipement de la nouvelle zone d'activité, il est recommandé de conditionner la délivrance du permis d'urbanisme à l'exécution réelle de ces aménagements.

Les différents réseaux techniques nécessaires à la viabilisation de la nouvelle zone d'activité seront implantés dans les accotements de la voirie principale et dans les voiries secondaires.

Le sens d'égouttage suivra les indications du plan des options d'aménagement.

L'éclairage éventuel des abords se fera par réseau de distribution souterrain. Il en sera de même des raccordements électriques des bâtiments.

### Urbanisme et architecture

Les différents bâtiments et espaces sont destinés aux activités économiques industrielles liées à la filière bois ou à l'agro-alimentaire. Il s'agit essentiellement de constructions de grandes dimensions.

#### *Architecture générale*

- L'architecture des bâtiments sera simple de type fonctionnel, en évitant toutefois la banalisation et en étant guidée par un souci d'intégration.
- Les fronts de bâtisse obligatoire (le long de la zone non aedificandi donnant sur l'espace public et le long d'une partie de la zone d'isolement) tels que repris sur le plan annexé devront être respectés. Ils ont pour but de structurer l'espace public, de jouer le rôle de clôtures et de prévenir des nuisances sonores par l'implantation des bâtiments en des endroits stratégiques.
- Les installations telles que réservoirs à combustible, bonbonnes, citernes à gaz liquide, ... sont autorisées à condition de les intégrer dans les bâtiments.
- Les infrastructures d'une hauteur supérieure à 20 m seront implantées dans les zones basses de la parcelle et dans la mesure du possible au centre de la parcelle afin de limiter les nuisances visuelles par rapport aux espaces publics et aux entreprises voisines.

#### *Densité et occupation du sol*

- Les zones non mises en œuvre en prévision d'extension future représenteront environ 1/4 de la superficie de la parcelle.
- En toute circonstance, le coefficient d'occupation au sol ne peut excéder la valeur de 50%. La superficie du sol à prendre en considération est la superficie totale de la parcelle.
- La densité d'occupation du sol des espaces bâtis ne pourra dépasser 20% de la superficie mise en œuvre.
- Les zones de stockage des matières premières et de produits finis ou semi-fini à l'air libre ne pourront pas représenter plus de 40% de la superficie mise en œuvre.
- Les voiries d'accès et de manœuvre imperméable ne pourront pas représenter plus 40% de la superficie mise en œuvre.

#### *Matériaux et coloris*

- Seuls des matériaux naturels de caractère rural et en relation avec l'activité spécifique du site, permettant d'intégrer les bâtiments dans le paysage, seront autorisés le long du front de bâtisse obligatoire. Il n'est donc autorisé que des parements en bois ou produits dérivés du bois.
- De manière générale, il est recommandé d'utiliser des matériaux de couleur sobre et de ne pas utiliser des matériaux de teintes claires ni des matériaux de texture brillante.

#### *Modification du niveau naturel*

- Une des objectifs principaux est d'implanter les voiries et les bâtiments en adéquation avec la topographie locale afin de les intégrer au mieux au relief et d'éviter les remblais et les déblais excessifs.
- Toutes modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir seront sujettes à autorisation et devront être indiquées dans les plans de construction. Il faudra veiller à ce que les reliefs ainsi créés soient modérés, propices à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.
- Seule les modifications du relief servant à l'implantation des bâtiments seront autorisées.
- Les talus réalisés auront une pente maximum de 45° et seront aménagés selon les principes de fauchage tardif énoncé ci-dessus. Pour les plantations d'arbres sur les talus, seul l'usage d'espèces indigènes et locales sera autorisé.
- Lors des éventuels déblaiements, la terre arable sera conservée sur le site et utilisée pour l'aménagement des abords ou des zones tampon, en veillant à ce que les reliefs ainsi créés soient modérés, propices à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.

## A.2. ZONE DESTINEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES INDUSTRIELLES – PHASE 2

Les recommandations énoncées pour la zone destinée aux activités économiques industrielles correspondant à la première phase de mise en œuvre sont d'application pour la seconde phase. Les recommandations qui suivent complètent celles-ci et sont spécifiques à la zone.

### Paysage

Il est primordial de veiller à l'intégration paysagère du site par rapport à son environnement boisé. Cet objectif est particulièrement important en ce qui concerne les parties hautes de la zone vu leur proximité avec la ligne de crête. Il est en effet nécessaire de préserver le caractère continu et boisé de la ligne de crête située au sud.

Dés lors, toute construction devra être réalisée de manière à s'intégrer au site, notamment en respectant les lignes de force du paysage et en préservant le caractère architectural d'ensemble des constructions comprises dans la phase déjà mise en œuvre.

Afin de renforcer l'intégration dans le paysage de la zone, des rideaux arborés, voire des bandes boisées, seront prévus sur les éventuels talutages à l'intérieur même de la zone. Le couvert végétal à proximité de la ligne de crête sera impérativement maintenu pour son rôle d'horizon visuel.

La zone, dont l'aménagement est prévu dans une phase ultérieure, devra faire l'objet d'une attention particulière et être conservées en l'état tant qu'elle n'est pas mise en œuvre selon sa destination. Seul l'entretien des parcelles boisées est autorisé.

Lors de l'aménagement de cette zone, ne seront déboisés que les périmètres devant accueillir les infrastructures des entreprises.

Plusieurs parcelles forestières comprenant des feuillus (Planche 06b) sont présentes dans la zone concernée. Une attention particulière devra être portée à celles-ci dans l'optique de les conserver au maximum.

## Urbanisme et architecture

### *Architecture générale*

La zone comporte un front de bâtisse obligatoire le long de la zone non aedificandi donnant sur l'espace public et le long d'une partie de la zone d'isolement comme représenté sur le plan. Toute construction devra s'aligner à cette limite.

Les infrastructures d'une hauteur supérieure à 15 m seront interdites dans toute la zone. Les bâtiments de grandes hauteurs seront implantés dans les parties basses de la parcelle et dans la mesure du possible au centre de la parcelle.

### *Densité et occupation du sol*

Les densités d'occupation du sol énoncées pour la zone A.1. restent valables. Cependant, 75% des espaces bâtis et des zones de stockage devront être implantés dans la partie aval de la zone afin de préserver la perception de la ligne de crête.

## **B. Zones non bâtie**

Les espaces libres (voiries, accotement, zone de parcage, espaces verts, ...) ne peuvent se limiter à une destination purement utilitaire, mais seront organisés de manière à créer des lieux agréables, sécurisants et accueillants, en harmonie avec le domaine bâti et l'environnement forestier. L'objectif principal est d'aménager ces espaces en correspondance avec le contexte boisé du site afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les cheminements réservés aux piétons seront établis, soit d'un côté uniquement de la voiries principales, soit sur les voiries secondaires qui leur sont réservées. Ils devront permettre aux piétons de traverser le site selon un axe nord-sud leur assurant confort et sécurité.

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

La jonction entre la voirie principale et la N659 se fera via un rond-point dont la réalisation préalable conditionne la mise en œuvre de la zone. La position approximative de ce rond-point est indiquée sur le plan annexé. Il devra faire l'objet d'une étude plus approfondie par les service du MET.

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

Les voiries se distinguent par leur gabarit et leur aménagement de manière à faire apparaître la hiérarchie. On distingue les voiries principales avec accotements et les voiries secondaires.

Les zones non aedificandi et d'isolement devront faire l'objet d'un pré-verdissement afin de constituer des écrans végétaux le plus rapidement possible et de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles et sonores induites par l'implantation des entreprises.

Les opération de plantation seront à réaliser en anticipant au maximum par rapport à l'implantation des entreprises, de façon à ce que les plantations puissent jouer leur rôle d'écran dans les meilleurs délais. Les plantations demandées devront être effectives avant l'implantation des bâtiments. Pour cela, il est recommandé de conditionner la délivrance du permis d'urbanisme à l'exécution réelle des plantations.

## B.1. VOIRIE PRINCIPALE

La zone est destinée à la desserte locale permettant l'accès aux propriétés.

Les voiries carrossables sont de type classique soit une chaussée avec accotements de part et d'autre.

Les cheminements piétons seront garantis de manière continue. Les accotements situés à l'ouest et au sud de la voirie seront spécialement aménagés pour permettre les déplacements lents. Les accotements situés à l'est et au nord feront l'objet d'une gestion paysagère.

Des zones de parcsages seront aménagées aux endroits prévus par le plan des options d'aménagement.

### Paysage

L'entretien des accotements situés à l'est et au nord de la voirie seront du type « fauchage tardif » (1 à 2 fois par an maximum).

Les accotement situés à l'ouest et au sud seront aménagés de manière à permettre aux déplacements lents de l'emprunter.

A front de chaussée, une haie vive d'une hauteur d'environ 1,60 m sera plantée. Cette haie sera composée exclusivement d'essence locale. L'entretien de la haie devra être réalisé une fois par an. Le but de cette haie est d'isoler le cheminement piéton et de le sécuriser par rapport au trafic interne de la zone d'activité.

Le revêtement de sol des zones de parcage sera réalisé en dalle béton-gazon permettant à l'eau de pluie de s'infiltrer directement dans le sol et d'être en continuité paysagère avec les accotements.

### Mobilité

La zone sera limitée à une vitesse de 50 km/h.

#### *Stationnement*

Le stationnement de véhicules le long de la voirie est strictement interdit. Le parcage de voitures sera regroupé pour plusieurs entreprises en des points stratégiques ; celui des camions n'est autorisé que dans les zones destinées à l'activité économique industrielle.

### Implantation des équipements et des réseaux techniques

L'aménagement de ces zones doit être réalisée de manière à organiser les différents niveaux de service en accord avec la spécialisation de la ZAE et le caractère des zones traversées.

Les réseaux câblés en installation aérienne (lignes moyenne et basse tension, lignes téléphonique et de télédistribution) ne sont pas admis le long des voiries.

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

Les cabines techniques doivent être conçues de manière à conserver un caractère visant la meilleure intégration.

Les accotements de part et d'autre de la voirie comprennent le passage des différents réseaux techniques et équipements nécessaires à la viabilisation de la zone d'activité économique.

### Urbanisme et architecture

La zone est destinée à la desserte locale permettant l'accès aux propriétés.

Les voiries doivent respecter les gabarits établis au plan des options d'aménagement. La largeur de cette voirie est de 10,5 m, soit 6 m de chaussée, 2 m pour les accotements nord et est, et 2,5 m pour les accotements sud et ouest. Elle est bordée par des zones non aedificandi de part et d'autre.

La capacité totale de parking sur le site sera de 25 places pour la première phase et de 50 places si la seconde phase nécessite une extension de voirie. Les places de parking pour voitures seront normalisées : 2,50 x 5,00 m pour les emplacements standards et 3,30 x 5,00 m pour les emplacements handicapés.

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

Les matériaux autorisés pour la chaussée sont les revêtements hydrocarbonés. Le revêtement de sol des accotements destinés aux cheminements lents sera perméable aux eaux de ruissellement et de ton neutre. Le revêtement de sol des zones de parcage sera réalisé en dalle béton-gazon.

## B.2. VOIRIE SECONDAIRE (DEPLACEMENTS LENTS)

### Implantation des équipements et des réseaux techniques

L'aménagement de ces zones doit être réalisée de manière à organiser les différents niveaux de service en accord avec la spécialisation et le caractère des zones traversées.

Les réseaux câblés en installation aérienne (lignes moyenne et basse tension, lignes téléphonique et de télédistribution) ne sont pas admis le long des voiries.

La voirie comprend le passage des différents réseaux techniques et équipements nécessaires à la viabilisation de la zone d'activité économique.

### Urbanisme et architecture

La zone est destinée aux déplacements lents (circulation des piétons, cyclistes, ...)  
Les voiries non carrossables sont de type classique soit un chemin stabilisé. La voirie doit respecter les gabarits établis au plan des options d'aménagement.  
La largeur de cette voirie est de 6 m. Elle est bordée par des zones non aedificandi de part et d'autre. Les chemins doivent être stabilisés couverts d'un revêtement perméable de ton neutre.

### B.3. ZONE NON AEDIFICANDI

#### Environnement

Comme cela est exposé plus haut, des zones de pré-verdissement sont définies afin de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles et sonores induites par l'implantation des entreprises. Ces zones correspondent aux zones non aedificandi, ainsi qu'aux périmètres d'isolement (voire plus loin), compris sur le domaine privé.

La zone est destinée aux espaces verts d'écran établis sur le domaine privé en bordure de la voirie publique et ayant un rôle paysager et écologique.

#### Paysage

Au-delà de la limite du domaine public, un écran arboré sera réalisé. La largeur des écrans arborés sera de 10 m. Pour obtenir une bonne protection visuelle, l'écran sera composé au minimum de quatre lignes : deux lignes extérieures arbustives et deux lignes centrales arborées. Les essences persistantes et marcescentes (qui perdent leurs feuilles mortes à la repousse des jeunes feuilles) seront privilégiées.

Pour protéger et camoufler efficacement un bâtiment, il conviendra d'éviter les alignements d'arbres réguliers qui soulignent la construction au lieu de la faire disparaître.

La hauteur des arbres dans cette zone n'est pas limitée.

### B.4. PERIMETRE D'ISOLEMENT

#### Environnement

Comme cela est exposé plus haut, des zones de pré-verdissement sont définies afin de préserver les zones d'habitat des nuisances visuelles et sonores induites par l'implantation des entreprises. Ces zones correspondent non seulement aux zones non aedificandi mais aussi aux périmètres d'isolement compris sur le domaine privé.

La zone est destinée aux espaces verts d'isolement établis sur le domaine privé en bordure de la zone d'activité économique et ayant un rôle paysager et écologique.

#### Paysage

L'aménagement de ces zones participe à la structuration paysagère du site par sa continuité avec l'environnement forestier et assure un rôle d'écran visuel par rapport aux zones d'habitat et aux nationales N62 et N659.

La création de ces zones est nécessaire afin de contribuer à renforcer l'intégration dans le paysage de la zone. Dans le même esprit, des rideaux arborés, voire des bandes boisées, seront prévus sur les éventuels talutages à l'intérieur même du site. Le couvert végétal à proximité de la ligne de crête sera impérativement maintenu pour son rôle d'horizon visuel.

La zone d'isolement sera présente sur le pourtour de la zone et aura une largeur de 15m, excepté au sud de la zone d'activité, à proximité de la ligne de crête, où elle aura une largeur de 30m. Le but de ces zones étant de créer des écrans visuels, ils doivent être suffisamment denses afin d'empêcher les perceptions sur la zone d'activité.

La zone actuellement boisée (il s'agit de la zone en cours de procédure de retrait du régime forestier de la Planche 04) doit être maintenue en l'état. Pas d'abattage d'arbre haute tige ni de débroussaillage du couvert arbustif et herbacé. Aucune intervention d'entretien de la zone boisée ne sera pratiquée sauf pour des raisons de sécurité. Tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation préalable et pourra être compensé par une obligation de replantation. Cet espace devra toujours rester boisé.

Cependant, là où ces plantations font défaut, seul l'usage d'espèces indigènes et locales sera autorisé. Dans ce cadre, les plantations feuillues seront préférées.

## 6.4. Recommandations pour les abords de la zone

### Environnement et paysage

Les mêmes principes et recommandations énoncés ci-dessus en terme d'environnement et de paysage sont également valables pour la zone d'activité économique mixte voisine.

Les abords des entreprises implantées dans cette zone devront être aménagés selon les mêmes principes que pour les zones non aedificandi comprises sur le domaine privé de la nouvelle ZAE. L'aménagement de ces zones participerait à la restructuration paysagère de cette région par sa continuité avec l'environnement forestier et assurerait un rôle d'écran visuel par rapport aux zones d'habitat et aux nationales N62 et N659.

La création de ces zones est nécessaire afin de contribuer à renforcer l'intégration dans le paysage de la zone. Dans le même esprit, des rideaux arborés, voire des bandes boisées, seront prévus sur les éventuels talutages à l'intérieur même des propriétés privées.

Dans le périmètre de la zone, les dépôts de mitraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition ou de tout autre type de déchets seront interdits. Cette mesure sera d'application pour la zone d'activité économique mixte dans son ensemble.

### Mobilité

De même, il est fortement suggéré de réunir les accès aux entreprises implantées dans la zone d'activité économique mixte voisine. Une proposition correspondant à cet objectif figure sur le plan des options d'aménagement.

De plus, la restructuration du réseau RAVeL par des aménagements en correspondance avec ceux prévus pour les voiries secondaires est nécessaire pour conserver une certaine cohérence dans les cheminements lents.