

CAHIER DES CHARGES URBANISTIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

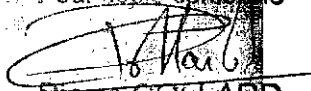
Zone d'activité économique de
St Vith
Version – 31/01/2006

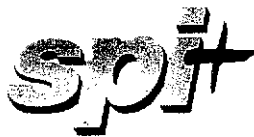
Cahier des charges urbanistique et
environnemental à annexer à l'arrêté
ministériel du

02 MAI 2006



Pour copie conforme


Pierre COLLARD
Attaché



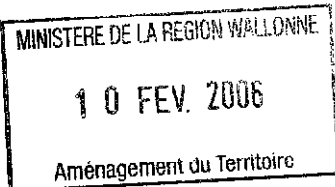
Service Promotion Initiatives
En Province de Liège
Atrium VERTBOIS
rue Vertbois, 11 B-4000 Liège



Architectes, Urbanistes et Paysagistes Associés sprl

81, RUE DU CENTRE B-4800 VERVIERS
TEL 087/ 22 89 88 FAX 087/22 65 33

Adresse Internet : www.arpau.be e-mail : mail@arpau.be



Marc Jortay

ARCHITECTE E.N.S.A.A.V – La Cambre-Bruxelles –
LICENCIÉ SPÉCIAL EN URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
U.L.B.-Bruxelles-

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 guidé l'organisation générale de la zone d'activité concernée 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 et en fonction des points spécifiques à aborder obligatoirement dans ce document au sens de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 13/08/04, adoptant définitivement la révision du plan de secteur de Malmedy - Saint-Vith en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Saint-Vith en extension de la zone d'activité économique existante.

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 site considéré s'inscrit en extension de la zone d'activité économique existante. Il profite d'une position géographique intéressante, étant longé par l'autoroute E42 et par la route de contournement du village de Rodt.

L'ensemble des éléments mentionnés dans les chapitres précédents amène à structurer la ZAE en plusieurs parties. Ces zones seront mises en œuvre selon un phasage décrit dans le chapitre 8 "Programme d'occupation progressive de la zone". Ce phasage s'articule sur une mise en œuvre respectueuse des activités agricoles, sur l'intégration de la zone dans le paysage existant et selon la situation et les besoins de la commune.

Les voiries internes constitueront un des éléments principaux qui structureront la zone. Cette infrastructure publique sera constituée d'une chaussée et d'accotements de part et d'autre qui permettront des déplacements lents sécurisés. Les impétrants seront installés sous l'accotement. Le domaine public sera également bordé de zones de recul de 10 m de large comprises sur le domaine privé.

Seuls la zone d'isolement imposée par l'AGW sera prévue au plan des options. Un dispositif d'isolement est donc prévu sur la limite Ouest de la partie Nord pour protéger les vues lointaines du village de Rodt. La largeur de cette zone est de 5 mètres. Ailleurs des plantations seront imposées afin de créer des écrans visuels ou des aménagements paysagers si nécessaire (au sud notamment).

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, d'exploitation et uniques. 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.

De plus, en vertu de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 13/08/2004, adoptant définitivement la révision du plan de secteur Malmedy - Saint-Vith en vue de l'inscription d'une zone d'activité économique mixte sur le territoire de la commune de Saint-Vith en extension de la zone d'activité économique existante, certains points spécifiques doivent être abordés dans le cahier des charges urbanistique et environnemental afin qu'il puisse être considéré comme complet. Ces points sont les suivants :

- les mesures de protection et de gestion à respecter afin de garantir la maîtrise du rejet des eaux de ruissellement et des eaux résiduelles issues des processus de production ;
- les mesures d'isolement paysager de la zone tenant compte de la nécessité de préserver le paysage et notamment les vues depuis le village de Rodt. Les recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences de ne pas boiser la ligne de crête constituant la limite Ouest et Nord du site et promouvoir l'intégration harmonieuse des bâtiments dans la structure paysagère;
- les mesures adéquates pour réaliser un périmètre d'isolement au Sud du site pour protéger le RAVeL ;
- les mesures à prendre pour atténuer l'impact des bâtiments déjà construits ou qui pourraient l'être dans la zone d'activité économique déjà existante ;
- un plan d'occupation progressive de la zone, secteur par secteur, en tenant compte de l'occupation actuelle du site par les exploitants ;
- une note détaillant les ressources qui peuvent être mises à la disposition des agriculteurs dont la pérennité de l'exploitation est menacée par le projet ;
- les mesures relatives à la mobilité, interne et externe à la zone, des biens et des personnes, en ce compris la sécurisation des espaces réservés à la circulation cycliste et piétonne.

1. Environnement et ses caractéristiques humaines

Recommandations pour la protection de la nappe aquifère

En raison de la vulnérabilité de la nappe du massif schisto-gréseux de l'Ardenne:

- l'implantation de nouvelles prises d'eaux souterraines sur le site devra toujours être évaluée par rapport à la disponibilité de la ressource et à sa qualité moyenne (nappe libre sensible aux pollutions diffuses).
- les rejets et pollutions diffuses devront être éliminés pour les activités nouvelles (e. g. par imperméabilisation des aires de stockages,...)
- les eaux de pluie des surfaces imperméabilisées certifiées "propres" (e.g. les eaux de toitures,...) devraient être collectées par un réseau séparatif et infiltrées.



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

Chaque entreprise installée sur le site est responsable de la gestion de ses eaux de ruissellement. Les zones imperméabilisées seront aménagées de sorte que les eaux de pluie soient dirigées vers un bassin de rétention d'eau collectif situé au point bas du site. Les eaux de ruissellement des zones de parking seront dirigées en premier lieu vers un système de décantation (séparateur d'huile). En ce qui concerne les eaux de ruissellement des voiries publiques, elles devront également être acheminée vers ce bassin d'orage collectif, situé au point bas de la zone. Ce bassin pourrait éventuellement être aménagé selon les recommandations 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. Les eaux s'écoulant par les trop-pleins devraient alors être dirigées vers le bassin d'orage collectif. Un système d'infiltration des eaux de ruissellement réputées propres peut être recommandé afin de limiter la modification du régime des nappes d'eau souterraine.

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

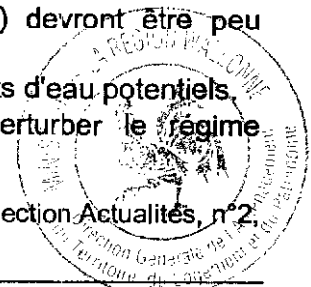
Les bassins d'orage pourraient éventuellement être aménagés de manière naturelle et écologique selon les recommandations énoncées ci-dessous. Ce choix n'est nullement imposé et est laissé à l'appréciation de la société de promotion économique. Si cette option est choisie, les recommandations suivantes seraient d'application.

Conception

La conception de ce bassin d'orage respectera les principes de l'aménagement écologique tels que préconisés par la Région wallonne¹.

- 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.
- Le débit de sortie sera dimensionné de manière à ne pas perturber le régime.

¹ 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.



hydrologique des cours d'eau en aval. Le service technique provincial préconise pour la zone un débit maximum rejeté de 5,8 litres / sec.ha.

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".

Dans le cas où le bassin d'orage assure également des fonctions d'épuration 'tertiaire' par lagunage, le dimensionnement du bassin se fera de manière à ce que les eaux rejetées ne modifient pas la qualité environnementale des ruisseaux en aval. Les opérations d'entretien se feront annuellement et seront assurées par les services communaux.

Recommandations pour la gestion des eaux usées industrielles

Le site se trouvant en régime d'assainissement autonome, chaque entreprise installée sur le site est responsable de la gestion et de l'épuration de l'ensemble de ses eaux usées (industrielles et domestiques).

Toutes les mesures empêchant l'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.

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.

Les eaux industrielles et domestiques épurées rejoindront les eaux de ruissellement et seront ensuite acheminées vers le bassin d'orage avant d'être rejetée dans le ru appelé "Moderbach".

2. Paysage

Mesures d'isolement de la zone

Seule la zone d'isolement imposée par l'AGW est prévue au plan des options :

- Les mesures d'isolement paysager de la zone tenant compte de la nécessité de préserver le paysage et notamment les vues depuis le village de Rodt.

Une zone d'isolement est donc présente le long de la limite Ouest de la partie Nord de la zone et aura une largeur de 5 mètres.

Le but de cette zone étant de créer un écran visuel, elle devra être suffisamment dense afin d'empêcher les perceptions sur la zone d'activité.



L'aménagement de cette zone participera à la structuration paysagère du site et assurera un rôle d'écran visuel par rapport aux zones d'habitat et aux campagnes avoisinantes.

Cette bande végétale sera constituée d'un taillis sous futaie : alignements d'arbres feuillus de grande taille, à l'échelle de bâtiments industriels, complétée par une plantation en sous-étage d'une végétation d'accompagnement tel que sureaux, divers saules, aubépines, etc.

Les détails de l'aménagement de ces zones et le phasage de leur réalisation sont exposés au chapitre 6.3. "Recommandations particulières – Zones non bâtie (B.3.)".

Zones de pré-verdissement à mettre en œuvre

La zone d'isolement (zones B.3.) située le long de la limite Ouest de la partie Nord devra 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.

Recommandations pour la zone de recul plantée

Au Sud du site, une zone de recul plantée située dans le périmètre de la zone d'activité économique, et d'une largeur de 5 mètres est définie au plan des options d'aménagement. La fonction de cette zone est d'assurer un isolement de la zone par rapport aux vues lointaines que l'on peut avoir sur les parties basses du site depuis le chemin de promenades sur l'ancien tracé du chemin de fer ou dans le cas d'un déboisement important de la zone de forêt jouxtant le site.

L'aménagement de cette zone devra répondre aux prescriptions particulières énoncées au chapitre suivant.

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 talutages à l'intérieur même de la zone.

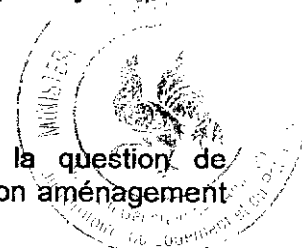
Dans la mesure du possible, les déblais à réaliser seront calculés, au moment de la conception des bâtiments, de manière à combler les remblais, de sorte qu'il n'y ait pas la nécessité de transporter des terres sur de longues distances.

3. Mobilité interne et externe, des biens et des personnes

Etant donné l'augmentation du trafic que la nouvelle ZAE induira, la question de l'accessibilité à la zone d'activité étudiée constitue un aspect majeur du bon aménagement de celle-ci.

La signalisation externe à la zone mentionnera la zone d'activité économique dans son ensemble. Aux différentes entrées, un plan schématique indiquera le tracé et le nom des différentes rues de la zone. Ce plan pourra indiquer l'implantation des bâtiments industriels, sans toutefois mentionner le nom des entreprises.

Le plan des options d'aménagement schématise l'aménagement des voiries internes à la zone ces accès. D'une manière générale, la position des voiries sur ce plan est indicative.



Elles devront être étudiées techniquement et plus précisément lors de la mise en oeuvre. Dans le même ordre d'idée, des voiries internes supplémentaires, non représentées schématiquement sur le plan des options d'aménagement, pourront être aménagées par la société de promotion économique pour répondre aux spécificités du développement de la zone.

Les différentes voiries devront fait l'objet d'études approfondies 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.

Les voiries d'accès et internes seront bordées d'accotements, l'un d'eux permettant aux déplacements lents de traverser la zone d'activité de manière sécurisée.

4. Equipements techniques

Implantation des équipements et des réseaux techniques

Les différents réseaux techniques et équipements nécessaires à la viabilisation de la zone d'activité économique seront placés dans les accotements situés de part et d'autre de la voirie.

En ce qui concerne le réseau d'égouttage, les canalisations nécessaires seront également placées dans les accotements.

Dans la partie Nord, une servitude de passage dans le domaine privé devra être définie afin de permettre la connexion avec la zone déjà mise en oeuvre.

Distribution d'électricité

Les zones déjà mises en oeuvre sont correctement alimentées, les infrastructures venant s'ajouter dans les nouvelles zones d'activité s'intégreront au réseau existant afin de réaliser les bouclages nécessaires à une meilleure efficacité de ce réseau.

Egouttage

Les eaux de ruissellement et les eaux usées épurées seront acheminées via un collecteur unique vers le bassin d'orage assurant éventuellement les fonctions de bassin de lagunage.

Création d'un bassin d'orage

La collecte et la gestion des eaux de pluie seront rendues nécessaires suite à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols par la construction des voiries, des bâtiments et des abords de ceux-ci. Cette imperméabilisation entraîne une augmentation de l'indice de ruissellement des eaux sur le sol et un afflux d'eau en aval, particulièrement marqué en cas d'orage. C'est la gestion de cet afflux d'eau qu'il convient d'organiser dans le cadre de l'équipement des zones d'activité économique en vue de réduire son impact en aval.

A titre indicatif, le bassin d'orage à aménager devrait avoir approximativement une contenance de 3030 m³ pour une zone utile imperméabilisée à 60%.

Un dimensionnement plus précis du bassin d'orage sera réalisé au moment de la mise en oeuvre de la zone.



TIC

Afin de répondre efficacement aux avancées technologiques dans le domaine des télécommunications, un emplacement peut être réservé à l'accueil d'un mât GSM. Cet emplacement se situera dans la partie Nord du site.

Le périmètre de cet emplacement sera constitué d'une clôture doublée par la plantation d'une haie vive.

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

"Aménager les espaces publics de manière à donner une image positive à la zone"

Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme de la Ville de St Vith, unité urbanistique n°9 sont d'application. En cas de contradiction entre ce règlement et le présent cahier des charges, les prescriptions qui permettent au mieux de réaliser les objectifs de mise en oeuvre de la zone sont d'application.

Espaces publics et espaces privés

La destination précise et les aménagements concrets des espaces publics et des espaces privés non bâtis 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 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.

Enseignes et dispositifs publicitaires

Les dispositifs publicitaires quels qu'ils soient ne peuvent causer aucune gêne aux usagers de la voie publique, ni aux occupants des zones d'habitat environnantes. Ils ne peuvent soit par manque d'échelle, soit par prolifération excessive, devenir prépondérants par rapport aux aménagements paysagers et au caractère d'ensemble du site qui doit être préservé.

La seule publicité admise au moyen de panneaux fixés au sol, sur le domaine privé et à l'entrée de l'entreprise, est celle se rapportant exclusivement à l'activité exercée par cette entreprise. Ces panneaux ne peuvent en aucun cas dépasser sur le domaine public.

Les formes des enseignes, lettres et graphisme seront simples, les couleurs seront calmes, l'ensemble s'accordant avec l'environnement du site.

Mobilier urbain et signalétique

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

Un plan d'information sera installé aux différentes entrées de la zone. Ce plan aura la forme d'un schéma indiquant le tracé et le nom des différentes rues de la zone. En aucun cas, ce plan ne mentionnera le nom des entreprises.



6.3. Recommandations particulières

A. Zone à bâtir

A.1. ZONE DESTINEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

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.
- Les limites parcellaires internes des zones d'extension seront traitées en haies vives tout en laissant la possibilité aux entreprises, pour des questions de sécurité, de la doubler par des clôtures de treillis métalliques.

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 zones de reculs obligatoires tels que repris sur le plan annexé ~~devront être respectés~~ 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 peuvent être acceptés pour autant que les conditions suivantes soient appliquées;
 - périmètre d'isolement sur le pourtour ;
 - confinement de la zone pour éviter toutes fuites ou contamination des eaux de surfaces.

Dans tous les cas, les ressources techniques les plus adéquates sont mises en oeuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents.



Est également interdit le placement ou le parage de baraquements, hangars, wagons, chalets, baraques à frites.

Paysage

Un maximum de surface doit être engazonné et planté. 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, 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. 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.

Tant que des parties de la zone à bâtir ne seront pas mises en œuvre selon leurs destinations, elles feront l'objet d'une attention particulière et seront si possible conservées en l'état afin de continuer l'exploitation du sol par les entreprises agricoles.

Mobilité

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

Pour la réalisation de cet accès, le percement dans la zone de recul est permis, d'une largeur suffisante pour permettre le croisement de camions.

Stationnement

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

Le revêtement de sol des emplacements de stationnement sera réalisé en revêtement hydrocarboné ou en pavé de béton de teinte claire avec un marquage en pavés de béton d'une teinte différente.

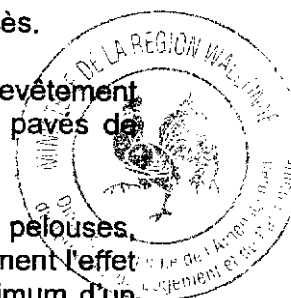
Les parkings au niveau du rez-de-chaussée comporteront la création de pelouses, massifs végétaux, arbustes et arbres d'ornement destinés à atténuer visuellement l'effet de masse produit par l'accumulation de véhicules en stationnement. Un minimum d'un arbre en pleine terre par 8 places de stationnement est recommandé.

Implantation des équipements et des réseaux techniques

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

Les différents réseaux techniques nécessaires à la viabilisation de la nouvelle zone d'activité seront implantés dans les accotements des voiries internes.

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



Les activités implantées dans la zone devront être équipées d'une station de décantation ou d'épuration conformes aux normes exigées en la matière par les législations en vigueur au moment de la délivrance des permis. Le rejet des eaux usées industrielles et domestiques épurées se fera dans le collecteur à placer. Une chambre de visite accessible à l'organisme de contrôle devra être aménagée rejet dans le collecteur. L'acheminement des eaux épurées vers le collecteur par gravitation naturelle permet de limiter tout risque de pollution. Le bon raccordement à l'égout devra être vérifié par les institutions concernées (Commune) afin d'éviter tout risque de fuite et donc de pollution.

Publicités et panneaux

Les dispositions des articles 431 à 442 du CWATUP liés au règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité sont d'application.

Dans le cas présent, il est précisé:

- que les emplacements destinés à recevoir ces dispositifs sur les bâtiments doivent obligatoirement figurer sur les plans de demande de permis d'urbanisme. Les publicités proprement dites ne peuvent en aucun cas déborder des emplacements prévus aux permis;
- les enseignes extérieures placées à plat contre la façade sont composées d'éléments découpés suivant le contour des lettres et motifs décoratifs sans interposition d'écran entre ces éléments et la façade. Celle-ci reste perceptible aux travers de l'enseigne;
- un seul panneau plein peut être toléré pour autant:
 - que celui-ci ne masque aucun élément digne d'intérêt;
 - qu'il soit en retrait par rapport au nu de la façade
 - que la teinte du panneau soit la même que la façade;
- l'éclairage des enseignes n'est pas animé.



Urbanisme et architecture

Les différents bâtiments et espaces sont destinés aux activités d'artisanat, de distribution, de recherche, de petites industries et de services (publics ou privés). Les logements peuvent être admis accessoirement.

Cette zone peut encore accueillir les équipements (notamment parkings) nécessaires aux fonctions visées à l'alinéa précédent.

Les constructions sont implantées en respectant un retrait d'au minimum 10 m de la voirie. Un espace non bâti de minimum 6 m est également à respecter depuis la limite parcellaire latérale et arrière jusqu'au bâtiment.

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 reculs obligatoires 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, etc. sont autorisées à condition de les intégrer dans les bâtiments.

• *Matériaux et coloris*

Les matériaux de façade doivent être uniformément mis en œuvre, de tonalité sobre mate. De plus, un même volume ne peut pas comporter plus de 2 matériaux différents.

Les matériaux qui pourraient être recommandés sont les suivants :

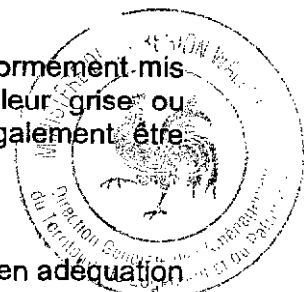
- Les maçonneries en moellons de pierre naturelle régionale
- Le crépi de teinte claire
- Le parement de petit granit
- Les maçonneries de type rugueuse dans les tonalités gris clair ou beige clair (avec rejointoyage de même teinte), ou brun-rouge. Les briques de tonalité blanche et jaune de même que les briques rustiques ou nuancées ainsi que le panachage de briques de couleur différente ne sont pas recommandés.
- Le béton brut
- Le bois en revêtement
- L'acier corten
- Les bardages en zinc naturel ou prépatiné couleur gris foncé mat pour autant que ce même matériau soit utilisé en toiture
- Les bardages en ardoise naturelle ou artificielle couleur anthracite pour autant que ce même matériau soit utilisé en toiture
- le bardage métallique dans une expression d'architecture contemporaine. Le choix d'une teinte sombre (gris foncé, ...) ou s'approchant des tonalités naturelles (gris aluminium) est imposé, les couleurs vives sont proscrites ;
- le verre (panneaux architectoniques) dans une expression d'architecture contemporaine.

Les matériaux de teinte claire ne seraient autorisés que dans le cadre de mesure d'intégration paysagère (hauteur réduite, végétation haute,...)

La toiture d'un même volume doit être réalisée dans un seul matériau uniformément mis en œuvre. Les toitures à versant seront de tonalité mate et de couleur grise ou anthracite. Pour les toitures en plate-forme, la couleur verte peut également être acceptée.

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 propices à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.
- Les remblais et déblais pour toutes implantations quelconque seront calculés de manière à minimiser les déplacements de terres.
- 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 par des plantations. 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 de recul, en veillant à ce que les reliefs ainsi créés soient modérés, propices à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.



Volumétrie

Tout volume bâti doit avoir une hauteur totale ne dépassant pas 10 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel à la façade avant du bâtiment. Des dérogations sont possibles pour répondre à des contraintes liées aux processus de production de l'entreprise, sans toutefois dépasser les limites imposées par le Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur maximale de 15 mètres).

Le bâtiment comporte une toiture à deux versants de pente identique (pente entre 30° et 40°) sur une superficie égale au minimum au 1/3 de la superficie totale bâtie. L'impact de la toiture plate doit être limité par un système judicieux et bien, équilibré de toiture afin d'apporter un enrichissement des volumes qui briserait la banalité de la toiture plate et afin d'atténuer l'impact visuel du projet. Le parti architectural des façades doit être aussi simple que possible en évitant la multiplication inconsidérée de matériaux différents et inadaptés.

B. Zones non bâtie

Les espaces libres (voiries, accotement, zone de stationnement, 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. L'objectif principal est d'aménager ces espaces en correspondance avec le contexte du site afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les cheminements réservés aux piétons seront établis sur l'accotement des voiries. Ils devront permettre aux piétons de traverser le site en tous sens, 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.

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

La zone d'isolement devra 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.

B.1. VOIRIE PUBLIQUE

B 1.1 LES VOIRIES D'ACCÈS ET LES VOIRIES INTERNES

Les voiries d'accès et les voiries internes sont destinées 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.

Paysage

Les accotements de la voirie seront aménagés de manière à permettre aux déplacements lents de l'emprunter.



Mobilité

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

Accotements

- Les cheminements piétons seront garantis de manière continue.
- Les accotements situés de part et d'autre de la voirie seront spécialement aménagés pour permettre les déplacements lents.

Accès aux entreprises

- Dans la mesure du possible, un seul accès par entreprise sera autorisé depuis la voirie.
- Si l'accotement réservé aux circulations lentes doit être interrompu pour aménager l'entrée à l'entreprise, tout doit être mis en œuvre pour garantir la sécurité de ces circulations (passage pour piétons et signalisation adéquate).
- Les circulations de services de celle-ci devront être gérées en interne.
- Pour la réalisation de cet accès, le percement dans la zone de recul est permis, et sera d'une largeur juste suffisante pour le croisement de camions et l'implantation de dispositifs de publicité.

Implantation des équipements et des réseaux techniques

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.

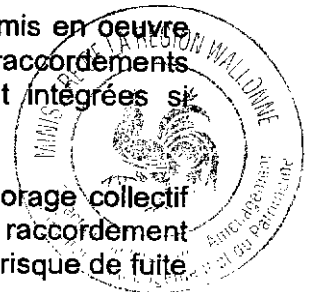
Les différents réseaux techniques nécessaires à la viabilisation de la nouvelle zone d'activité seront implantés dans les accotements des voiries.

Le système d'éclairage sera sobre, de hauteur adaptée et de nature à sécuriser le site en fonction des activités pratiquées.

Les luminaires choisis seront respectueux de l'environnement et seront mis en œuvre au travers d'un réseau de distribution souterrain. Il en sera de même des raccordements électriques des bâtiments. Les cabines électriques nécessaires seront intégrées si possible, dans le bâtiment du demandeur de permis.

L'acheminement des eaux épurées et de ruissellement vers le bassin d'orage collectif par gravitation naturelle permet de limiter tout risque de pollution. Le bon raccordement à l'égout devra être vérifié par les institutions concernées afin d'éviter tout risque de fuite et donc de pollution.

Les voiries internes en cul de sac se termineront par une tête de pipe répondant aux prescriptions du service régional d'incendie et permettant aux véhicules d'urgence de manœuvrer.



Urbanisme et architecture

Réalisation

- Les voiries doivent respecter les gabarits établis au plan des options d'aménagement. La largeur de cette voirie est de 11 m, soit 7 m de chaussée, 2 m pour les accotements. Elle est bordée par des zones de recul de part et d'autre d'une largeur de 10 m.
- 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 (type chemin de terre stabilisé, gazonné, dolomie ...)
- Le revêtement de sol des zones de stationnement devra autant que possible être perméable aux eaux de ruissellement et de ton neutre.
- Les bordures seront réalisées avec des éléments de transition plans ou faiblement inclinés entre les voiries et leurs abords.

B 1.2 LE CHEMIN AGRICOLE

Dans la partie Sud de la zone, un chemin devra être aménagé afin de garantir l'accès aux parcelles agricoles situées à l'arrière de la zone d'activités économiques. Ce cheminement devra être étudié et réalisé lors de la création de la voirie interne.

B.2. ZONE RESERVEE AU BASSIN D'ORAGE COLLECTIF

Les recommandations générales pour la gestion de l'eau de pluie sont exposées dans les chapitres précédents, ainsi que les recommandations particulières pour l'aménagement et l'entretien des bassins d'orage.

Les eaux de ruissellement et les eaux épurées devront être acheminées vers un bassin d'orage collectif, situé au point bas de la zone (voir proposition d'implantation sur le plan). Ce dernier devrait avoir une contenance minimum d'environ 3030 m³.

B.3. PERIMETRE D'ISOLEMENT

Environnement

Les 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 à des zones d'isolement.

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

La zone d'isolement sera présente sur une partie du pourtour de la zone, tel que précisé sur le plan des options d'aménagement, et aura une largeur de 5 mètres. Le but de ces zones est de créer des écrans visuels suffisamment denses afin d'empêcher les perceptions sur la zone d'activité et réalisés de manière continue.

Paysage

Au niveau de la limite Ouest de la partie Nord de la zone, un écran arboré sera réalisé. La largeur de cet écran sera de 5 mètres. Pour obtenir une bonne protection visuelle, l'écran sera composé d'arbustes et d'arbres à hautes tiges. 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. ZONE DE REcul PLANTEE

Au Sud du site, une zone de recul plantée située dans le périmètre de la zone d'activité économique, et d'une largeur de 5 mètres est définie au plan des options d'aménagement. La fonction de cette zone de recul est d'assurer un isolement de la zone par rapport aux vues lointaines que l'on peut avoir sur les parties basses du site depuis le sentier de promenades sur l'ancien tracé du chemin de fer ou dans le cas d'un déboisement important de la zone de forêt jouxtant le site.

Cette bande végétale devrait être plantée d'une haie constituée d'un taillis sous futaie. Les zones de recul plantées ne font pas partie du préverdissement et doivent être mises en place par le nouveau propriétaire dans les 3 ans après avoir acquis la parcelle, afin de constituer des écrans végétaux le plus rapidement possible.

6.4. Recommandations pour les abords de la zone

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

Les abords des entreprises présentes dans la zone d'activité économique devront être aménagés en zones verdurisées (plantation d'arbres et arbustes). L'aménagement de ces zones participerait à la restructuration paysagère du site par sa continuité et assurerait une certaine intégration par rapport aux zones d'habitat proches.

De plus, dans le périmètre de la ZADI, les dépôts de mitraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition ou de tout autre type de déchets devront faire l'objet des mêmes prescriptions que celles citées précédemment. Cette mesure sera d'application pour la zone d'activité économique dans son ensemble.

6.5. Ressources mises à la disposition des agriculteurs

Le site est actuellement occupé par plusieurs exploitants agricoles. Il conviendrait d'évaluer au cas par cas l'impact des retraits de superficies et de déterminer les conséquences précises sur la viabilité des exploitations concernées.

Dans le cas présent, les problèmes à résoudre n'apparaissent pas comme insurmontables dès lors qu'ils concernent essentiellement un seul exploitant. De plus, il convient de signaler que plusieurs exploitants sans repreneur ont été identifiés et que, dans quelques années, la cessation d'activités de ces agriculteurs pourrait libérer des terres à proximité de la zone considérée. Des solutions pourraient ainsi être élaborées sur cette base.

Des discussions entre les agriculteurs et la Commune devraient être entamées pour permettre aux exploitants qui seraient menacés par le développement du parc d'activités économiques de récupérer des terrains exploitables.

