

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

1.0. Zone artisanale & PME.

1.01 Zone artisanale & PME proprement-dite.

Conformément à l'art. 15 du CWATUP, il est admis que le PPD ne fasse mention que de la situation existante et des limites de zones, par dérogation à l'art. 14.

Les aménagements propres à la zone pourront donc être définis ultérieurement, au fur et à mesure de la mise en oeuvre de celle-ci.

- Destination.

La zone est réservée à des Immeubles en ordre discontinu, comprenant des Immeubles de hauteur faible à moyenne et présentant la possibilité d'une grande emprise au sol.

Ces bâtiments sont principalement destinés à l'entreprise (préférentiellement de type agro-alimentaire ou compatible) et leurs locaux annexes, avec ou sans logement de fonction.

- Densité.

La densité d'emprise bâtie n'est pas imposée. Elle doit toutefois permettre de remplir les conditions de places de parcage, et maintenir les aires de manoeuvre nécessaires à la bonne exploitation sans que celles-ci ne nuisent à la circulation.

La densité d'espace vert par rapport à la parcelle est fixée à minimum 0,1 par rapport à la surface de la parcelle.

La surface potentiellement constructible est déterminée au départ de la surface totale du fond, sous déduction des espaces libres.

- Constructions.

- type

Les constructions comportent un ou plusieurs volumes liaisonnés ou non, d'une hauteur maximale de 14 m. Les volumes seront de deux types:

a) Les petits volumes isolés:
Volumes dont la plus grande dimension d'emprise au sol ne dépasse pas 15m. Ces volumes seront traités avec des toitures à versants (même longueur et pente) dont les pentes sont comprises entre 40 et 50°.

b) Les grands volumes.

Au delà d'une emprise au sol de 15m, les volumes seront recouverts par une toiture plateforme ou à faible pente. Les petits volumes liaisonnés aux grands volumes pourront être recouverts d'une toiture plate-forme.

Les toitures courbes sont admises.

Les volumes d'une même parcelle peuvent être traités de manière différenciée.

- implantation

Règles générales

Toute construction sera distante de min 10 m par rapport aux limites latérales de la parcelle portant ainsi à 10m les limites parcellaires. Toute construction doit s'intégrer dans son environnement immédiat. elles s'articulent au bâti existant. Les volumes et l'aménagement des abords respecteront le relief du sol et seront réalisés en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non ainsi que de la trame parcellaire à laquelle l'implantation fera référence. Les déblais et remblais seront limités au minimum.

Reculs

La zone de recul à l'axe de la route de Merckhof est de minimum 12 m.

- Volumétrie

A front de la route de Merckhof, la hauteur des bâtiments ne sera pas supérieure à celle du bâtiment GOTTA, soit 9 mètres.

La hauteur maximale des autres bâtiments, hors éléments techniques (cheminée, silos...) sera *inférieure ou égale à 14 m* sans jamais dépasser en hauteur les bâtiments situées à front de route de Merckhof.

Les volumes annexes auront une hauteur inférieure de min 20% par rapport aux volumes principaux.

- Matériaux

Le matériau de parement est libre mais les volumes situés sur une même parcelle auront le même caractère architectural et la même tonalité. Les nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les constructions déjà existantes.

La couleur du parement sera:

- soit celle des bâtiments contigus à savoir le gris moyen, le vert et le brun;
- soit blanc cassé à gris moyen.

Le choix de matériaux se portera sur:

- briques terre cuite de tonalité brun-rouge ou brique (et/ou bloc) de béton de tonalité blanc cassé à gris moyen.
- enduits, béton architectural et/ou structuré.
- bardage en acier revêtu.

- verre.
- pierre naturelle ou reconstituée.
- bardage bois.

Le matériau des toitures inclinées fera référence aux matériaux des toitures de même type située dans la zone:

Ces matériaux seront

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle.
- soit une tuile naturelle ou artificielle de teinte foncée.
- soit un élément ondulé de teinte foncée.

Les toitures plates seront recouvertes d'un matériau de ton gris moyen à foncé ou recouverte d'un lestage en gravier.

- Parcages

Par nouvelle construction, ou nouvelle exploitation, Il sera créé 1 place de parcage par poste de travail.

Pour les immeubles de bureau, un supplément de 1 place de parcage par 5 postes de travail sera à prévoir.

Les emplacements prévus au présent article devront figurer aux plans de demande de permis de bâtir.

- Plantations

Les clôtures seront réalisées préférentiellement d'éléments végétaux d'origine régionale, tant en hautes tiges qu'en espèces arbustives. Les plantations seront réalisées de façon telle que l'alternance des espèces permette de créer un écran visuel de façon à réduire l'impact paysager des implantations d'entreprises. La fonction d'écran doit être assurée en toute saison; les essences seront donc choisies en fonction des éventuelles floraisons et du type caduc ou non. Les éléments couvre-sol ne seront pas négligés.

Les clôtures végétales peuvent être doublées de parois grillages et/ou opaques. La hauteur maximale de ces parois grillages est fixée à 3m.

Sur la longueur des parcelles longeant la rue de Merckhof, obligation de prévoir une ligne de plantation d'arbres "hautes tiges".

- Enseignes et publicité

Ces dispositifs respectent les indications du règlement communal.

- Divers

L'entreposage permanent sans précaution particulière ne sera autorisé que suivant les conditions fixées par le Collège, sur avis éventuel de la CCAT. Les dispositions devront être prises pour éviter les nuisances olfactives et visuelles (écrans, végétations..)

1.02 Zone tampon.

- Destination.

La zone est réservée à être aménagée en espaces verts et plantée d'espèces régionales. La zone ne recevra aucune construction de quelque nature que ce soit. Une bande de terrain d'une largeur de 1,50m sera réservée en bordure Nord-Ouest de la zone tampon. Cette bande de 1,50 m correspondra au nouveau tracé du chemin n°64. Le nouveau tracé reliera la rue Kan au sentier longeant la ligne n° 38.

- Plantations.

Les éléments d'intérêt paysager doivent être maintenus. Cette zone doit être plantée d'espèces régionales, tant en hautes tiges qu'en espèces arbusives. Les plantations seront réalisées de façon telle que l'alternance des espèces permette de créer un écran visuel de façon à réduire l'impact paysager des implantations d'entreprises.

La fonction d'écran doit être assurée en toute saison; les essences seront donc choisies en fonction des éventuelles floraisons et du type caduc ou non. Les éléments couvre-sol ne seront pas négligés.

Le chemin ouvert au public et destiné à la promenade sera réalisé de manière à permettre l'infiltration naturelle des eaux superficielles. Les revêtements éventuels seront de ton neutre.

- Modification du relief du sol.

Le relief sera maintenu tel qu'existant, sans modification.

- Dépôts.

Le dépôt et l'entreposage de matériaux ou de produits quelconques sont interdits.

1.03 Zone non aedificanti

- Destination.

La zone est destinée à réduire l'impact visuel des aménagements et des constructions le long de la ligne 38. La zone ne recevra aucune construction de quelque nature que ce soit. Aucune desserte ou voie d'accès ne peut y être créée. Le sol ne peut y être modifié ni revêtu.

- Plantations.

Les éléments d'intérêt paysager doivent être maintenus. Cette zone doit être plantée d'espèces régionales, en hautes tiges tous les dix mètres en alternance sur la largeur de la zone.

- Modification du relief du sol.

Le relief sera maintenu tel qu'existant, sans modification.

- Dépôts.

Le dépôt et l'entreposage de matériaux ou de produits quelconques sont interdits.

2.0 Zone de résidence en ordre discontinu.

Les prescriptions des permis de lotir en vigueur restent d'application. Les modifications des permis de lotir se conforment aux dispositions du PPA.

2.01 Zone de recul

- Destination

La zone est réservée à être aménagée en espaces verts. La zone ne recevra aucune construction de quelque nature que ce soit. Dans cette zone pourra être aménagée la voie d'accès vers un garage ainsi que l'emplacement de parcage pour deux voitures.

- Aménagement

Aucune construction ne sera admise dans cette zone.

Les modifications du sol supérieures à 50 cm ne sont autorisées que:

- pour les terrains disposés à plus d'un mètre en contrebas ou en contre-haut par rapport au niveau moyen de la voirie;
- pour obtenir une unité d'aspect dans la rue, lorsqu'un terrain est disposé entre deux parcelles ayant fait l'objet d'un remaniement du sol naturel.

Les déblais ou remblais d'une hauteur supérieure à 50 cm doivent être organisés de manière à reprofiler le terrain en évitant au maximum les murs de soutènement et tout effet de tranchée ou de promontoire.

Dans le cas où une rampe menant vers un garage situé plus haut ou plus bas que le niveau de la voirie est aménagée, la règle suivante sera respectée: sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, la pente de l'accès au garage ne peut dépasser 4 %.

- Plantations

Les plantations seront à base d'espèces régionales, tant en hautes tiges qu'en espèces arbustives.

Les clôtures séparatives des propriétés auront une hauteur maximale de 2,00 mètres; elles seront en haies vives éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage. A front de voirie un muret d'une hauteur de 0,60 m maximum est admis mais la hauteur des haies ne dépassera pas 1,30 mètre.

- Enseignes et dispositifs de publicité

Les enseignes peuvent être établies sur la clôture ou sur un support situé sur l'alignement. Elles doivent être apposées dans le plan de l'alignement à une hauteur inférieure à 2,00 mètres. Leur surface sera inférieure à 2 mètres carré.

- Parcage

Par nouvelle construction, il sera créé 2 places de parcage dans la zone. Les emplacements prévus au présent article devront figurer aux plans de demande de permis de bâtir.

2.02 Zone de bâtisse

- Destination.

La zone est réservée à des immeubles bas établis en ordre discontinu. Les bâtiments sont principalement destinés à l'habitation et leurs locaux annexes. La destination est prioritairement de l'habitat à caractère rural.

- Constructions.

- type

Les constructions comportent un ou plusieurs volumes liaisonnés ou non, d'une hauteur de 1 à 3 niveaux superposés dont un partiellement engagé dans la toiture. Les volumes sont couverts par une toiture à 2 versants de même longueur et pente. Les volumes de liaison peuvent être couverts par une toiture plate.

La pente des toitures sera comprise entre 40° et 50°.

Les débordements de toiture sont interdits.

- Implantation

Règles générales

L'implantation du volume principal est libre dans la zone et les volumes secondaires en annexe jouxtent le volume principal en s'y articulant.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est de minimum 3 mètres.

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Pour cela les volumes:

- doivent s'adapter au relief naturel du sol;
- doivent s'intégrer à l'expression architecturale des lieux;
- doivent tenir compte des implantations et gabarits des bâtiments environnants.

La superficie au sol occupée par des constructions ne peut dépasser 20% de la

surface de la parcelle. En cas de construction ou de transformation d'un bâtiment sur une parcelle où cette limite est dépassée, la superficie au sol occupée par les constructions peut être maintenue.

Relief du sol

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Les modifications du sol supérieures à 50 cm ne sont autorisées que:

- pour les terrains disposés à plus d'un mètre en contrebas ou en contre-haut par rapport au niveau moyen de la voirie;
- pour obtenir une unité d'aspect dans la rue, lorsqu'un terrain est disposé entre deux parcelles ayant fait l'objet d'un remaniement du sol naturel.

Les déblais ou remblais d'une hauteur supérieure à 50 cm doivent être organisés de manière à reprofiler le terrain en évitant au maximum les murs de soutènement et tout effet de tranchée ou de promontoire.

Le niveau naturel du terrain ne sera pas modifié à moins d'un mètre des limites de la parcelle.

Reculs

Le volume principal (ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé à un des ses pignons) sera implanté:

- soit parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement;
- soit parallèlement ou perpendiculairement à une limite parcellaire latérale.

S'il n'y a pas de front de bâtisse, le recul maximal du volume principal sera de 10 mètres par rapport à la voirie. S'il existe un front de bâtisse, le volume principal sera implanté dans son prolongement. S'il existe de part et d'autre de la parcelle des fronts de bâtisse différents, le volume principal s'alignera en fonction du bon aménagement des lieux, soit sur l'un d'eux, soit entre les deux de manière à rattraper la différence.

Par rapport à la limite arrière de la parcelle, les façades du volume principale et secondaire auront un recul minimal de 10 mètres.

Par rapport aux limites latérales de la parcelle, les façades du volume principal et secondaire auront un recul minimal de:

- 3 mètres pour des parcelles ayant, à front de voirie, une largeur inférieure à 20 mètres;
- 4 mètres pour des parcelles ayant, à front de voirie, une largeur comprise entre 20 et 25 mètres;
- 5 mètres pour des parcelles ayant, à front de voirie, une largeur égale ou supérieure à 25 mètres.

Les façades des volumes annexes auront un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de la parcelle.

Autres prescriptions

Un volume annexe ou secondaire aura une surface au sol maximale de 40 m².

Les constructions jumelles formeront un ensemble homogène et cohérent.

Si le terrain et la voirie sont au même niveau, le garage devra être situé au même niveau; sinon, sur les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, la pente de l'accès au garage ne peut dépasser 4 %.

- Hauteurs

La hauteur entre le sol et le dessus de la corniche du volume principal aura au minimum 3,00 mètres et au maximum 7,00 mètres. Ceci permettra la réalisation de trois niveaux au maximum (Rez + 2), dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

Le niveau des gouttières des éventuels volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal d'au moins 20 %. Il en sera de même pour les niveaux de faitages.

Les clôtures séparatives des propriétés auront une hauteur maximale de 2 mètres; elles seront en haies vives éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage.

- Toitures

Les volumes principaux seront recouverts d'une toiture à deux ou quatre versants droits de même inclinaison; la longueur du faite ne sera pas inférieure à 50% de la longueur de la façade.

Les volumes secondaires et annexes seront recouverts d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 40° et 50°. Si le volume est mitoyen, la pente des toitures sera parallèle à celle de la toiture voisine.

Les toitures plates ne sont autorisées que pour des petites parties de bâtiment (moins de 20 m²) servant de liaison.

Les toitures ne comprendront aucun débordement, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale. La saillie de la gouttière ne pourra dépasser de plus de 20 cm la plan de la façade.

Les lucarnes et les tabatières seront en harmonie avec la façade et la toiture. Elles s'inspireront des réalisations traditionnelles et ne détruiront pas la volumétrie de la façade. La largeur hors tout des lucarnes ne dépassera pas 1,50 mètre.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre. Elles auront un gabarit simple et se localiseront près ou au sommet du faitage. Elles auront la teinte des façades ou de la toiture.

- Matériaux d'élévation

A l'exception des encadrements des bales qui seront éventuellement en grès, en calcaire, en pierre bleue ou en pierre reconstituée, un seul parement est admis pour l'ensemble des façades et des murs visibles. Le matériau de parement sera:

- soit le grès, le calcaire ou la pierre bleue;
- soit la brique de ton brun-rouge d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris;
- soit la brique de béton hydrofugé de ton brun-rouge ou gris clair à gris moyen dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm, joints non compris;
- soit un enduit de ton blanc à gris clair;
- soit une brique d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris, recouverte d'une peinture mate de ton blanc à gris clair.

Le badigeon, l'enduit ou la peinture sera exécuté dans un délai maximal de trois ans à partir de la délivrance du permis de bâtir et sera renouvelé chaque fois que nécessaire.

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume (ou d'un ensemble de volumes) s'harmoniseront entre elles et avec celles du bâtiment ancien.

La mise en oeuvre des matériaux devra être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et des appareillages des maçonneries traditionnelles locales. Les maçonneries de pierre seront à assises horizontales. Le rejointoiement ne peut être réalisé en relief; il ne contrastera pas avec la maçonnerie.

- Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures sera;

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée;
- soit la tulle naturelle ou artificielle de ton brun foncé à gris foncé.

En cas de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment, la tonalité et la texture des matériaux de couverture s'harmoniseront avec celles du volume ancien. En cas de modification totale, elles respecteront le présent règlement.

Les verrières de toitures, capteurs solaires et autres éléments vitrés de toiture seront éventuellement admis dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et discrètement à la construction.

- Bales et ouvertures

Les bales et ouvertures des façades à rue et des pignons auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40 % de la surface de la façade (toiture non comprise).

Les menuiseries des bales, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité. Ces menuiseries seront:

- soit de ton blanc;
- soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade;
- soit de la couleur du bois.

Les châssis, portes, fenêtres, volets d'aspect métallisé sont interdits.

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies. Les pavés de verre seront utilisés de manière ponctuelle et limitée.

- Enseignes et dispositifs de publicité

Ces enseignes seront réalisées au moyen de lettres et/ou de signes éventuellement disposés sur un panneau de fond, mais non lumineux.

Les enseignes placées sur les versants de toiture (du moins ceux visibles depuis le domaine public) et/ou les toitures plates ne peuvent excéder le niveau du faite. La hauteur des lettres ou des signes découpés, ne pourra être supérieure à 10 cm. Les lettres ou signes seront de teinte foncées et non lumineuses.

2.03 Zone de cours et jardins

- Destination

La zone est réservée à l'aménagement de jardin, terrasses et espaces extérieurs divers ainsi qu'à la construction de petits volumes annexes non destinés à l'habitation.

- Construction

- type

Seules les constructions type abris de jardin d'une superficie maximale de 6 m² sont admises

- implantation

Règles générales

Les façades des volumes annexes auront un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de la parcelle

Relief du sol

Le niveau naturel du terrain ne sera pas modifié.

Reculs

Les volumes annexes seront implantés derrière le volume principal et secondaire avec un recul minimal égale à la hauteur sous faîtage du volume projeté.

- Hauteurs

Le niveau des gouttières des volumes annexes ne dépassera pas 2,50m

- Toitures

Les volumes annexes seront recouverts d'une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

L'inclinaison des toitures sera comprise entre 40° et 50°. Les toitures ne comprendront aucun débordement, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.

- Matériaux d'élévation

Un seul parement est admis pour l'ensemble des façades et des murs visibles des volumes annexes. Le matériau de parement sera:

- soit le grès, le calcaire ou la pierre bleue;
- soit la brique de ton brun-rouge d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris;
- soit la brique de béton hydrofugé de ton brun-rouge ou gris clair à gris moyen dont la hauteur est comprise entre 5 et 10 cm, joints non compris;
- soit un enduit de ton blanc à gris clair;
- soit une brique d'une hauteur de 5 à 10 cm, joints non compris, recouverte d'une peinture mate de ton blanc à gris clair.
- soit un bardage en bois.

- Matériaux de couverture

Le matériau de couverture des toitures sera;

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte foncée;
- soit la tuile naturelle ou artificielle de ton brun foncé à gris foncé.

- Baies et ouvertures

Les baies et ouvertures des façades auront un rythme dominant vertical totalisant au maximum 40 % de la surface de la façade (toiture non comprise).

Les menuiseries des baies, des portes, des fenêtres et des volets auront une même texture et une même tonalité. Ces menuiseries seront:

- soit de ton blanc;
- soit de couleur en harmonie avec la tonalité de la façade;
- soit de la couleur du bois.

Les châssis, portes, fenêtres, volets d'aspect métallisé sont interdits.

3.0 Zone agricole - espace vert.

- Destination.

La zone est réservée à être aménagée en espaces verts ou maintenue dans son

actuel état à vocation agricole. La zone ne recevra aucune construction de quelque nature que ce soit .

- Plantations.

Les éléments d'intérêt paysager doivent être maintenus. Ces zones peuvent être plantées d'espèces régionales, tant en hautes tiges qu'en espèces arbustives.

- Modification du relief du sol.

Le relief sera maintenu tel qu'existant.

- Chemins et accès.

Les chemins et accès ouverts au public et destinés à la promenade seront réalisés de manière à permettre l'infiltration naturelle des eaux superficielles. Les revêtements éventuels seront de ton neutre. Aucun chemin destiné à la circulation automobile ne sera créé.

Le 31 mars 1998

adopté définitivement

Vu et par le
 Conseil Communal en séance
 du 26 AVR. 1999

Le Secrétaire: V. GERARDY
 Le Bourgmestre: J.-C. MEURENS

Administration Communale d'ARBRE
 (Liège)

22 -11- 1999

