

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE D'AYWAILLE
P.C.A. DE HARZE

**PLAN COMMUNAL D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
MIXTES DE HARZE**

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

A. GENERALITES

La zone d'activité économique mixte de Houssonloge (Harzé), anciennement zone artisanale et de PME d'une part et zone de service d'autre part a fait l'objet d'un plan particulier d'aménagement (PPA) en 1975.

La demande en terrains en vue de l'implantation d'entreprises est en constante évolution.

Sur le site de Harzé des modifications dans la mise en œuvre progressive du PPA de 1975 furent rendues nécessaires pour faire face à cette demande.

En 1981, un hôtel souhaite s'implanter sur le site dans sa partie la plus proche de l'autoroute. A cette fin, une zone de service est créée dans le cadre d'une révision du PPA originel.

Finalement, ce projet ne se réalise pas, mais l'affectation de terrain en zone de service est inscrite au Plan de Secteur.

L'évolution dans la mise en œuvre de la zone ainsi que la nécessité de construire une nouvelle voirie interne a généré une situation existante de fait qui n'est plus fidèle aux dispositions du PPA d'origine.

Dès lors, l'élaboration du présent PCA a pour objectifs, d'une part, la mise en conformité de la situation existante de droit à la situation existante de fait, et d'autre part, d'adapter l'ancien PPA aux besoins actuels de la demande en terrains à vocation artisanale en « zone d'activité économique mixte » par la mise au point d'un plan adapté et de prescriptions urbanistiques appropriées.

B. OPTIONS

Définition des options planologiques et urbanistiques

L'examen de la situation existante de fait laisse apparaître le caractère vallonné et verdoyant du site. Certains bâtiments qui datent des premières implantations sont bien intégrés dans un couvert végétal constitué généralement d'essences feuillues, plus rarement de conifères.

Ceci résulte d'une volonté initiale de la commune qui souhaitait créer un parc artisanal intégré en vue d'accueillir des entreprises de bonnes dimensions. La commune souhaiterait maintenir cette approche.

Il apparaît cependant que la demande actuelle en terrain provient de très petites entreprises à la recherche d'espace pour l'implantation de petits halls d'exploitation, de fabrication ou de stockage.

Dès lors, il semble qu'une parcellisation en petites entités avec réservation éventuelle de possibilités d'extension soit inéluctable pour une partie, au moins, des nouvelles implantations.

En outre, il convient de noter que les terrains non encore bâtis présentent une déclivité importante à certains endroits.

L'implantation de petits volumes sur des terrains présentant une conformation pentue constitue cependant un facteur d'intégration paysagère plutôt favorable.

Si le principe de l'accueil de très petites entités ne peut être repoussé, il convient de réserver leur implantation à des zones spécifiques en évitant de « miter » les grandes parcelles par des divisions en lots trop exigus.

Du point de vue paysager, il se dégage de l'examen du schéma de structure, à l'étude actuellement, que la zone économique a un impact visuel depuis le village de Houssonloge. Il conviendrait d'être attentif à l'intégration paysagère des bâtiments implantés à l'ouest du périmètre de la zone, le long de la route menant vers Havelange. Des plantations en fond de parcelles doivent être prévues.

A l'extrémité Nord-Ouest, la zone est traversée par le « Rau du Wayai », petit ruisseau à peine visible sur le terrain. Il conviendra d'être attentif à cet aspect en réservant cette partie du périmètre à une ou des entreprises susceptibles d'intégrer cette caractéristique du terrain.

Les bâtiments doivent accueillir des activités compatibles avec la destination de la zone. Une certaine ouverture doit être maintenue quant à l'expression architecturale des bâtiments. Toutefois, les matériaux doivent toujours être de bonne qualité et de bonne durabilité dans le temps.

Dans un souci d'intégration paysagère, une certaine sobriété dans l'utilisation de la couleur doit être exigée.

Les activités polluantes ne peuvent être admises dans le périmètre, de même que les dépôts non justifiés par les activités de l'entreprise. Ces dépôts doivent être réglementés, notamment pour ce qui concerne leur lieu d'implantation et les mesures d'intégration.

Les bâtiments sont raccordés à l'égout public. Toutes les mesures nécessaires seront prises en vue d'épurer les effluents. Il en sera de même pour tous les rejets ainsi que pour toute forme de nuisance éventuelle.

Des normes seront proposées en vue d'épargner au mieux les ressources en eau, pour limiter les rejets d'eau de pluie à l'égout et pour assurer l'alimentation des nappes phréatiques.

1. GENERALITES

Le périmètre du PCA comprend des zones avec prescriptions urbanistiques générales et des zones avec prescriptions urbanistiques particulières.

Les prescriptions urbanistiques générales sont applicables à l'ensemble du périmètre du PCA.

Les prescriptions urbanistiques particulières sont applicables à certaines zones marquées en surimpression au plan général reprenant la situation projetée (carte 9).

2. PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AU PERIMETRE

A. Destination de la zone

Le périmètre considéré est une zone d'activités économiques mixtes au sens de l'article 30 du CWATUP.

Sont toutefois exclues de la zone les entreprises engendrant des rejets à caractère polluants importants (odeur, fumée, bruit, rejets à l'égout) ainsi que ce qu'il est convenu d'appeler « industries lourdes ».

Dans tous les cas, les ressources techniques les plus adéquates sont mises en œuvre 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. Le rejet des eaux usées dans le réseau d'égouttage est obligatoire et est soumis aux règles d'épuration légale en vigueur en région wallonne.

Est également interdit le placement ou le parage de baraquements, hangars, wagons, chalets, baraque à frites ainsi que les panneaux publicitaires, à l'exception des installations de chantiers, des panneaux publicitaires indiquant la mise en vente des terrains et les enseignes mentionnant le nom de la firme occupant la parcelle.

Les dépôts ne sont autorisés que s'ils constituent le stock à l'entrée ou à la sortie de la ligne de fabrication des entreprises ou le stock destiné à la vente. Aucun dépôt n'est admis dans les zones de recul latérales, arrière ou à front de voirie.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailles ou d'épaves de véhicules usagés ne sont pas autorisés dans le périmètre du PCA.

Les dépôts sont toujours intégrés au paysage par des plantations appropriées constituées de feuillus d'essences locales.

B. Parcellaire

La division définitive en parcelles n'est pas prédéfinie. Elle est réalisée à la demande et répond au besoin de chaque demandeur en tenant compte des zones de recul. Cette division est réalisée en tenant compte des haies ainsi que des arbres existants. Ces plantations sont maintenues dans toute la mesure du possible.

La superficie exacte des parcelles est fixée par un mesurage et le bornage par une personne habilitée.

C. Implantation des bâtiments

a) Généralité

Tout projet est conçu dans l'optique de l'intégration au site naturel, tant pour l'architecture que pour les installations annexes : accès, abords, parking, etc.

L'objectif est le respect maximum du cadre naturel comme cadre de vie.

b) Implantation des constructions

Recul latéral :

Le recul latéral de toute construction par rapport aux limites de propriété est de six mètres minimum.

Recul arrière :

Le recul arrière est de six mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

Front de voirie :

Le recul minimum à front de voirie est de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.

D. Les constructions

a) Architecture

Les bâtiments peuvent être érigés en un ou plusieurs volumes par la disposition ou l'imbrication de formes simples. Toutefois, ils doivent conserver une grande unité d'aspect.

La hauteur maximale des bâtiments ne peut être supérieure à 10 mètres.

b) Matériaux

Toutes les parois des bâtiments, tant avant, arrière que latérales sont traitées en façade de mêmes matériaux. Ces matériaux sont de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien.

Dans un souci d'homogénéité, un maximum de quatre matériaux différents en texture ou en tonalité peut être utilisé pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments. Les baies n'entrent pas dans ce décompte.

Compte tenu du site et de l'environnement, ainsi que du caractère architectural de la région, ces matériaux sont toujours de texture non brillante ; ils sont choisis de préférence dans la gamme des gris moyen, gris beige ou gris foncé. En outre, ils sont choisis pour leur bonne résistance aux intempéries et autres facteurs de vieillissement prématuré.

Ces matériaux sont choisis pour former entre eux un ensemble harmonieux et sobre. Les couleurs ne sont pas exclues mais sont utilisées uniquement en accompagnement.

E. Aménagement des abords et plantations

a) Abords et plantations

Les abords sont constitués par les zones non bâties. Ils sont aménagés en accès et parking, en pelouses de préférence garnies de massifs de plantations ou laissés dans leur état naturel. Dans tous les cas, ils sont maintenus en parfait état de propreté et entretenus.

La plantation d'arbres à hautes tiges est obligatoire. Tout acquéreur est tenu dans l'année suivant l'achèvement du gros œuvre des constructions de planter la parcelle par des arbres de type feuillus afin d'obtenir un minimum de quatre arbres par 1.000 m² de terrain. Cette obligation tombe si la parcelle considérée est déjà arborée dans les proportions décrites ci-dessus.

Les haies et arbres feuillus existants sont maintenus dans la mesure du possible et entretenus.

Les plantations utilisées sont obligatoirement des feuillus d'essences locales.

Les plantations nouvelles ou existantes, maintenues ou supprimées devront figurer au plan d'implantation lors de la demande de permis d'urbanisme.

b) Parking

Des emplacements de parcage de véhicules sont prévus en nombre suffisant en fonction de l'activité développée et conformément à la législation en la matière.

Le parcage de véhicules sur la voirie publique n'est pas admis. Il est toutefois admis dans la zone de recul à front de voirie.

Les emplacements de parcage ainsi que les accès doivent figurer dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

L'utilisation de matériaux poreux est souhaitée dans le cadre des aménagements des surfaces de manœuvre et de parcage extérieurs ; ceci, d'une part, en vue d'entraver le moins possible l'écoulement naturel des eaux de pluie et l'alimentation de la nappe souterraine et, d'autre part, pour réduire l'afflux d'eau de ruissellement vers l'égout.

En outre, les zones de parcage sont arborées, les voiries et les chemins sont tracés en respectant l'allure naturelle du sol ; les aménagements sont constitués de matériaux et d'essences végétales s'harmonisant bien au site et aux bâtiments.

c) Installations techniques extérieures

Les installations techniques extérieures telles que :

- aire de stockage
- réservoir
- groupe réfrigérant, etc.

sont intégrées au mieux au paysage par des plantations appropriées. Ces installations, leur lieu d'implantation ainsi que les mesures d'intégration au site doivent figurer au dossier de demande de permis d'urbanisme. Les plantations utilisées sont toujours des essences feuillues locales.

d) Clôtures

Il est souhaité qu'il n'y ait pas de clôture de délimitation de la propriété de façon à ne pas diviser l'espace en mailles serrées.

Toutefois, si elles s'avèrent justifiées pour des raisons de sécurité ou de protection, elles seront autant que possible intégrées dans des massifs de plantation, soit existants et maintenus, soit aménagés.

Les clôtures à front de voirie sont de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales, éventuellement complétée par une clôture métallique classique si la sécurité ou la protection de l'activité développée le justifie.

e) Enseignes et publicité

Aucun dispositif de publicité n'est admis.

Seule une enseigne avec l'indication de l'entreprise est autorisée. Ce dispositif doit faire partie du dossier de demande de permis d'urbanisme.

F. Trottoirs et accotements

a) Trottoirs

Deux trottoirs d'une largeur de 1,5 m sont prévus de part et d'autre de la voirie. En principe, les trottoirs sont les lieux d'implantation des équipements.

Il appartient aux entreprises riveraines de faire procéder à ses frais à l'aménagement desdits trottoirs.

Ceux-ci seront soit réalisés à l'aide de pavés de béton de ton gris clair de format 22 x 11 cm x 8 cm d'épaisseur, posés transversalement sur un lit de béton maigre de 15 cm d'épaisseur, soit traités en pelouse et entretenus par l'entreprise riveraine. Lorsqu'il y a passage de véhicules, l'épaisseur du pavé est de min. 10 cm et l'épaisseur du béton maigre est de 20 cm.

Aux endroits réservés au passage de véhicule lourds, un empierrement de minimum 20 cm d'épaisseur est requis sous le béton maigre. Dans tous les cas, l'entreprise riveraine est responsable du maintien en bon état du trottoir. Les frais d'entretien et de remise en état en cas de désordre lui incombent.

b) Accotements

Les accotements sont aménagés en pelouse garnies de massifs de plantation. Ils sont maintenus en parfait état de propreté et entretenus.

G. Sanitaire

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal comportant éviers, lavabos, WC, douche, etc. en nombre suffisant, conformément aux dispositions légales en la matière. Elles sont obligatoirement raccordées à la distribution publique d'eau alimentaire.

La construction d'une citerne de récolte de l'eau de pluie d'une capacité proportionnelle à la consommation estimée de l'entreprise avec un minimum de 10 m³ est souhaitée. Cette eau doit exclusivement être utilisée pour tous les usages non alimentaires.

Le déversement des eaux usées, qu'elles soient domestiques ou industrielles, est soumis à autorisation. Ces eaux doivent être épurées avant d'être déversées dans la canalisation de l'égout.

Ces eaux usées doivent satisfaire aux normes de rejet en eau de surface conformément aux dernières dispositions légales en la matière en région wallonne.

Dans tous les cas, il s'agit d'une obligation de résultat. Il appartient aux divers entrepreneurs de mettre en œuvre les techniques les mieux appropriées au type de pollution à traiter et de proportionner les équipements en fonction des quantités d'effluents à traiter.

Le réseau d'égouts est complété par un puisard. Ce puisard, obligatoirement situé à la limite du domaine public, permettra de recevoir les eaux de pluie et de drainage et également de contrôler le degré d'éclaircissement des eaux usées sortant de l'installation d'épuration. Ce contrôle pourra s'effectuer par les agents de l'administration compétente en la matière désignés à cet effet.

Ce puisard est conçu de telle manière que l'eau ne puisse y séjourner, le radier du tuyau de départ est donc établi en dessous du radier du puisard. Le tuyau d'arrivée des eaux traitées dans la station d'épuration se trouve au moins 0,10 m au-dessus du radier du puisard et fait saillie d'au moins 0,05 m sur la paroi intérieure du puisard.

H. Divers

1) Raccordements

Tous les raccordements particuliers, en accord avec les sociétés distributrices, sont effectués en souterrain.

3) Clauses juridiques

Le respect des règles contenues dans le présent règlement ne dispense pas de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de techniques, d'esthétique, d'hygiène, de confort, de sécurité, etc. nécessaires pour obtenir toutes les autorisations légales auprès des Autorités Administratives compétentes.

5) Dérogations

Si les circonstances l'exigent, les dérogations éventuelles sont traitées conformément aux dispositions contenues dans le CWATUP (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire du Logement et du Patrimoine).

3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CERTAINES ZONES

ZONE DE TRES PETITES ENTREPRISES

A. Destination de la zone

Cette zone est destinée à accueillir exclusivement les très petites entreprises.

Les prescriptions générales applicables à l'ensemble du PCA y sont d'application, modulées par les prescriptions particulières suivantes.

B. Parcellaire

La superficie maximale des lots est de 2.500 m².

C. Implantation des bâtiments

a) Généralité

Tout projet est conçu dans l'optique de l'intégration au site naturel, tant pour l'architecture que pour les installations annexes : accès, abords, parking, etc.

L'objectif est le respect maximum du cadre naturel comme cadre de vie.

b) Implantation des constructions

Recul latéral :

Le recul latéral de toute construction par rapport aux limites de propriété est de quatre mètres minimum.

Recul arrière :

Le recul arrière est de quatre mètres minimum par rapport à la limite de propriété ou de deux mètres par rapport à la limite de la zone tampon.

Front de voirie :

Le recul minimum à front de voirie est de 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.

D. Les constructions

Voir les prescriptions générales.

E. Aménagement des abords et plantations

Voir les prescriptions générales.

F. Voiries, trottoirs et accotements

Voir les prescriptions générales.

G. Sanitaire

Voir les prescriptions générales.

H. Divers

Voir les prescriptions générales.

ZONE DE SERVICES

A. Destination de la zone

Cette zone est destinée plus spécialement à accueillir des entreprises à vocation de services. Les activités d'artisanat, de recherche, de distribution ou de petite industrie ne sont pas exclues mais les bâtiments dans lesquels ces activités s'exerceront présenteront des caractéristiques particulières d'intégration au terrain.

Les prescriptions générales applicables à l'ensemble du PCA y sont d'application, modulées par les prescriptions particulières suivantes.

B. Parcellaire

Voir les prescriptions générales.

C. Implantation des bâtiments

a) Généralité

Tout projet est conçu dans l'optique de l'intégration au site naturel, tant pour l'architecture que pour les installations annexes : accès, abords, parking, etc.

L'objectif est le respect maximum du cadre naturel comme cadre de vie.

Une attention particulière est apportée à la volumétrie des bâtiments et à leur intégration à la topographie du terrain.

b) Implantation des constructions

Recul latéral :

Le recul latéral de toute construction par rapport aux limites de propriété est de quatre mètres minimum.

Recul arrière :

Le recul arrière est de six mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

Front de voirie :

Le recul minimum à front de voirie est de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.

D. Les constructions

Les prescriptions générales applicables à l'ensemble du PCA y sont d'application, modulées par les prescriptions particulières suivantes.

L'utilisation de toitures à un ou deux versants est obligatoire. La pente des versants est comprise entre 30° et 45°. Des toitures terrasses peuvent être créées, sous réserve qu'elles servent d'articulation entre plusieurs toitures à versants.

La hauteur des bâtiments n'est pas définie. Toutefois, la volumétrie générale des bâtiments s'inscrira en harmonie dans la déclivité du terrain.

E. Aménagement des abords et plantations

Voir les prescriptions générales.

F. Voiries, trottoirs et accotements

Voir les prescriptions générales.

G. Sanitaire

Voir les prescriptions générales.

H. Divers

Voir les prescriptions générales.