



Fléron, le

14 MARS 2024



 www.fleron.be
 Commune de Fléron

Maître DENIS Ariane
Notaire
Rue Bassenge, 47
4000 LIÈGE

Nos Réf: NOT/2024/080 / 20240305 - MS

Vos Réf: 22-06-0151/006 - YB

OBJET : Lettre de notaire – Annexe 16.

Maître DENIS,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 29/02/2024 relative à un bien sis au lieu-dit " " et rue des Cloutiers - 4621 Retinne, cadastré Retinne section B n° 397 R 3, 397 S 3 et appartenant à la " " et à Monsieur " nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

(1) (2) Le bien en cause :

- 1° se trouve en **zone d'habitat** au plan de secteur de LIÈGE adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26/11/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (articles D.II.24 et suivants du Code);
- 2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme, dont :
 - les articles 435 et suivants relatifs aux enseignes et dispositifs de publicité
 - les articles 414 et suivants relatifs à l'accès et usages des personnes à mobilité réduite;
- 3° est situé en " " au regard du projet de plan de secteur adopté par " " du " " ;
- 4° est situé en **III.B.1- Zone intermédiaire - Zone résidentielle de liaison - habitat, repris dans un périmètre de ligne de crête et Aire n°5 - Zone intermédiaire - Aire intermédiaire** au regard d'un schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal en date du 21/06/2011, d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon le 11/10/2011 ;
- 5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);
- 6° a) situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;

DÉPARTEMENT TERRITOIRE & DÉVELOPPEMENT – URBANISME

Agent traitant : Madame M. SANGUINO
Rue François Lapierre, 19 – 4620 Fléron
urbanisme@fleron.be
04 355 91 51



- b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée aux articles R.11-1 et R.11-2 du Code Wallon du Patrimoine ;
 - c) classé en application des articles R.16, R.17, R.18 et R.22-1 du Code Wallon du Patrimoine;
 - d) situé dans une zone de protection visée aux articles R.15-1 et R.15-2 du Code Wallon du Patrimoine ;
 - e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés aux articles R.13-1 et R.14-1 du Code wallon du patrimoine;
 - f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- 7° est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- 8° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

(1) (2) Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :

(1) (2) Autres renseignements relatifs au bien :

- 9° est frappé d'un Arrêté d'insalubrité OU d'un permis de location datant du [...] - Le futur acquéreur est invité à prendre contact avec le Service Logement Salubrité (tél. : 04/355.91.52) pour de plus amples informations;
- 10° fait l'objet d'une possible infraction urbanistique. L'objet infractionnel est Vous devez transmettre au service urbanisme (urbanisme@fleron.be) un reportage photographique, les dimensions de l'objet et la preuve de la date de construction de celui-ci afin de vérifier la conformité au Code ;
- 11° situé dans le rayon de 2000 m autour d'une entreprise type SEVESO (forges de Zeebrugge – fort d'Evegnée) ;
- 12° est situé dans une région traversée par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du SPW - Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction des risques industriels, géologique et miniers - Cellules sous-sol/géologique - Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes. Le bien est situé sur une zone de consultation en liaison avec les gisements et puits de mine;
- 13° se trouve dans la zone de réservation de la liaison Cerexhe-Heuseux / Beaufays ;
- 14° se trouve dans le périmètre de réservation de la conduite d'eau Béthane / Seraing. La conduite d'adduction Eupen – Seraing – Thiba (tracé d'une cinquantaine de km) véhicule, par gravité, les eaux traitées des stations de traitement de la Vesdre à Eupen et de la Gileppe à Stembert. Cette conduite impose une zone non-aedificandi de part et d'autre de l'axe de la conduite de 5m soit un total de 10m ;
- 15° se trouve dans le périmètre de réservation de la liaison TGV enterrée ;
- 16° Plan d'alignement : Rue des Cloutiers - AR du 30/10/1951 modifié le 05/03/1958 ; est situé le long d'une voirie régionale et est à ce titre, éventuellement soumis aux prescriptions urbanistiques définies par le Service Public de Wallonie-Direction des Routes, avenue Blondin, 12-14 à 4000 LIÈGE ;
- 17° se trouve sur la parcelle un arbre ou haie remarquable ;
- 18° — la parcelle est située dans une zone concernée par des informations strictement indicatives qui soulèvent un risque de pollution de sol et ne menant à aucune obligation conformément à l'article 12 §4 du Décret sol entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 (zone

- bleue lavande – www.bdes.wallonie.be ;
- des démarches pour la gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir sur la parcelle dont objet conformément à l'article 12 §2 et 3 du Décret sol entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 (zone pêche – www.bdes.wallonie.be) ;
- pour la parcelle concernée, il n'y a aucune donnée à l'Administration. Cela ne préjuge pas de l'absence de pollution conformément au Décret sol entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 (zone blanche – www.bdes.wallonie.be) ;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

Le bien en cause a fait l'objet d'une division notariale :
- DIV/2022/012 : avis favorable conditionnel émis le 03/10/2022 ;

Renseignements liés au P.A.S.H., (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :

- | | |
|---|---|
| <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Égout existant - zone d'assainissement collectif</u> :
bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH).
En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux (04/355.91.50.).</p> | <p><input type="checkbox"/> <u>Zone d'assainissement autonome</u> :
le bien est situé dans une zone faiblement habitée qui ne sera pas pourvue d'égout et qui fera l'objet d'une épuration individuelle; (cfr P.A.S.H.).</p> |
| <p><input type="checkbox"/> <u>Égout futur - zone d'assainissement collectif</u> :
le bien sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles sous toute réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr P.A.S.H.)</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>Accès à une voirie suffisamment équipée</u> :
le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux (04/355.91.50.).</p> |
| <p><input type="checkbox"/> <u>Aucun assainissement prévu</u> :
est situé hors zone urbanisable ; (cfr P.A.S.H.).</p> | |

La demande se rapporte

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel majeur : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau : bien situé pour partie en zone d'aléa faible;

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code concernant le certificat d'urbanisme n°1 à transmettre aux Notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97., relatif à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité.

Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec :

- la CILE, rue Canal de l'Ourthe 8 à 4031 LIÈGE (Angleur) ;
- RESA Électricité et Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 LIÈGE ;
- BELGACOM, rue d'Harschamp, 17 à 4020 LIÈGE ;
- ELIA (Ligne Haute tension), Bd de l'Empereur, 20 à 1000 BRUXELLES ;
- FLUXYS, Avenue des Arts, n° 31 à 1040 Bruxelles.



DÉPARTEMENT TERRITOIRE & DÉVELOPPEMENT – URBANISME

Agent traitant : Madame M. SANGUINO
Rue François Lapierre, 19 – 4620 Fléron
urbanisme@fleron.be
04 355 91 51

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Nous vous rappelons qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article DIV4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ; qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

OBSERVATION :

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Nous vous prions de bien vouloir verser **dans la quinzaine**, la somme de **60 € au compte IBAN : BE58 0910 0042 2179 BIC: GKCCBEBB de la Commune de Fléron** – en communication : **NOT/2024/080**, représentant la redevance communale sur la délivrance de renseignements en matière urbanistique.

Demeurant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Maître DENIS, nos salutations distinguées.

Pour la Directrice générale,
l'Attachée Architecte,



S. GURDAL



Le Bourgmestre,



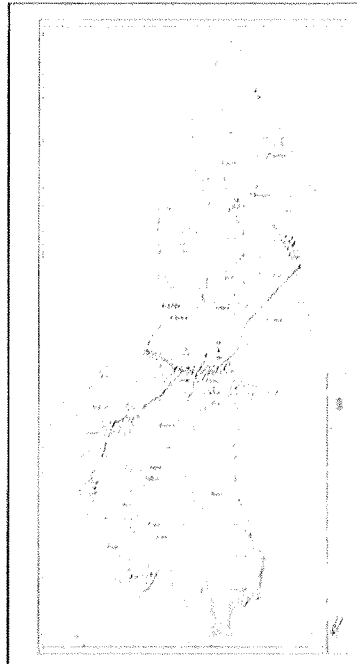
Th. ANCIEN

Copie service de la Recette

162



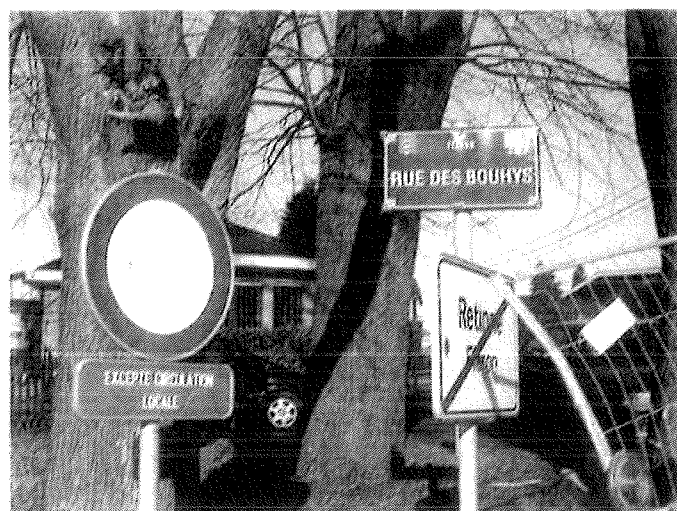
0
PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE FLÉRON



REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME
REGLEMENT

PLURIS scri	Approuvé par le Conseil Communal de Fléron, en séance du 21/06/2011 Par le Conseil,	
Administratrice déléguée,	Le Secrétaire,	Le Bourgmestre
S. TILMAN	Ph. DELCOMMUNE,	R. LESPAGNARD.

1 ZONE URBANISABLE – NOYAUX INTERMÉDIAIRES AIRE DIFFÉRENCIÉE N°5 AIRE INTERMÉDIAIRE PAVILLONNAIRE



1.1 TERRITOIRE D'ACTION

L'aire de bâti pavillonnaire couvre plusieurs zones en parc habité :

- Rue pierre Cremers,
- Rue de la Cité,
- Rue Chapelle à la Lice,
- Lotissement rue du Bassin,
- Lotissement parc de la Hayoulle,
- Rue André Renard,
- Lotissement rue des Peupliers,
- Lotissement rue Pasteur.
- Avenue des Sorbiers,
- Rue Churchill,
- Rue des écoles,
- Rue du Gueufosse,
- Rue Bois de Beyne,
- ...

Cette zone reprend deux affectations au plan de secteur : *zone d'habitat et d'habitat à caractère rural*.

Les aires de bâti de type pavillonnaire se limitent aux situations existantes déjà engagées et caractérisées, de fait, par une urbanisation en ordre lâche et par un habitat récent principalement à quatre façades. La densité est donc faible et est comprise au maximum de 12 logements par hectare. Le coefficient de surface de plancher par rapport au sol (parcelle) est égal à maximum 0,4.

1.2 PRINCIPE URBANISTIQUE

Cette aire est principalement destinée à la résidence, toutefois d'autres fonctions ne provoquant pas de nuisances sur le voisinage, et dont la polarisation est petite, sont acceptées.

Afin de ne pas augmenter les problèmes de mobilité et ne pas déformer la lecture bâtie des noyaux centraux, les immeubles de logements collectifs seront proscrits.

L'espace-rue doit faire l'objet d'une attention particulière. Il doit donner priorité aux cyclistes et piétons. Les voies sans issue seront proscrites excepté si le relief et/ou l'exiguïté du site le requièrent. Un schéma de circulation interne à ces zones doit être élaboré et imposé aux habitants, tout comme le système de stationnement, principalement celui à destination des visiteurs.

Des alignements d'arbres peuvent être créés.

La plantation d'arbres isolés et de haies d'essences indigènes (voir liste en annexe) ainsi que la conservation de la végétation indigène existante (haies alignements d'arbres, arbres têtards, bosquets...) et des vergers traditionnels sont encouragées. Les plantations résineuses sont proscrites.

L'aire différenciée n°5 comprend des périmètres de densités particulières rues de Chantraîne, des écoles, de la Cité et des Houilleurs.



1.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

OCCUPATION DE LA PARCELLE : L'occupation de la parcelle pour l'ensemble des volumes qui la compose se limite à maximum 30% de la superficie de la parcelle. Les aménagements imperméables tels que les terrasses, les zones de stationnement, les allées... sont limités à maximum 20% de la superficie de la parcelle. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas de transformation ou de reconstruction.

1.3.1 VOLUME PRINCIPAL

1.3.1.1 Implantation

ALIGNEMENT

La façade à rue, du volume principal, est établie en priorité :

- * sur le front de bâtisse majoritaire et/ou l'alignement ;
- * lorsque le *front de bâtisse est brisé*, l'implantation du volume principal projeté réalise une liaison cohérente entre les deux volumes en privilégiant le front de bâtisse majoritaire ;
- * avec un recul maximum de 12m par rapport à l'alignement.

RECU L LATÉRAL

Les volumes principaux sont implantés :

- * en mitoyenneté obligatoirement s'il existe un pignon voisin en attente ;
- * en mitoyenneté d'un côté si le dégagement latéral de l'autre côté est égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant ;
- * en mitoyenneté complète si la parcelle est trop étroite selon la règle ci-dessus ;
- * isolément sur la parcelle avec un dégagement latéral égal ou supérieur à la hauteur du mur gouttereau de la façade avant.

Hors continuité avec un volume voisin mitoyen, le dégagement latéral pour un tout volume sur une parcelle est de 5 m minimum de chaque côté.

L'implantation en mitoyenneté sera également possible pour des constructions en ordre semi-ouvert (2 constructions jointives) ; dans ce cas, la reprise de la mitoyenneté pourra être effectuée par le volume principal ou le volume secondaire.

PROFONDEUR

La profondeur du volume principal est limitée à 12 m maximum.

GARAGES À RUE

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public dans le cas d'une maison individuelle.

Ils sont préférés dans les volumes secondaires afin de préserver les pièces de vie des volumes principaux vers l'espace-rue.

Dans le cas d'un immeuble à appartement, les garages ne peuvent se trouver de plein pied avec le domaine public. Il est demandé au minimum un emplacement par logement en sous-sol avec l'entrée latérale ou arrière.

1.3.1.2 Gabarit

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière en façade avant de tout volume principal est de minimum 4,5m et de maximum 7,5m.

Cette amplitude permet de réaliser des logements distribués sur deux niveaux : R+T et R+1+T (niveau partiellement engagé)

La différence de hauteur, calculée au niveau de la gouttière, entre deux volumes principaux contigus, ne peut excéder 1,5 m, soit un demi-niveau.

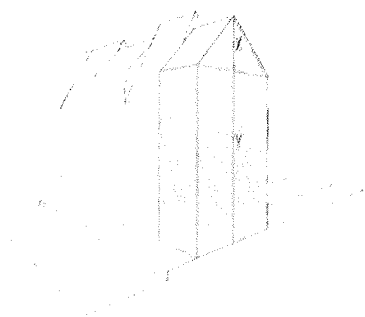
Dans le cadre d'un aménagement cohérent à l'échelle d'un quartier et donc de plusieurs constructions, des hauteurs plus importantes sont tolérées si elles se justifient par rapport au parti global et architectural du projet et si une étude urbanistique détaillée présente des documents pertinents et justificatifs (axonométrie, image 3D, élévations, analyse des ombres portées...).

DÉCROCHEMENT

La façade avant peut présenter des décrochements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone

1.3.1.3 Toiture

PROPORTION

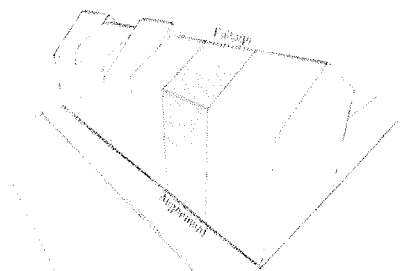


La hauteur verticale entre la sablière et la faîtière (x) est inférieure à la hauteur sous gouttière (y) de la façade principale à rue.

TYPE

Les types de toitures autorisées sont :

- la toiture à 1 ou 2 versants ;
- la toiture plate ;
- la toiture courbe.



La jonction entre les pans de toiture veille à éviter des raccords non esthétiques.

Les toitures à deux versants droits sont de même inclinaison et la ligne faîtière est parallèle à la façade principale en voirie.

Lorsque le volume est implanté perpendiculairement à l'alignement pour créer une cour ou un espace public, le faîtage est parallèle à la façade la plus longue.

Les toitures d'un bâtiment d'angle doivent être travaillées de manière à mettre en valeur le volume principal et marquer leur situation.

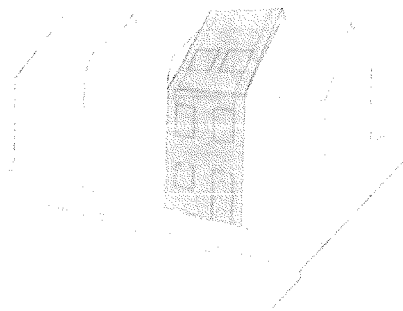
PENTE

Les versants ont une pente comprise entre minimum 25° et maximum 45°.

Les pentes de toitures seront, chaque fois que possible, parallèles à celles des immeubles voisins, tout en respectant les valeurs citées ci-avant.

DÉBORDEMENT

Les ouvertures en toiture doivent être en lien avec l'architecture développée en façade et leur superficie doit être conforme au CWATUPE.



Leur emplacement sur le pan de toiture est soigné, un prolongement avec les baies existantes en façade et leur alignement au même niveau est recommandé

Les débordements, les lucarnes, coyaux, brisis, croupes et toiture à Mansart sont autorisés pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

Les souches de cheminée sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les corniches saillantes sont interdites, seules les gouttières à fleur de façade ou dépassant de toiture (avec gouttière) de 30 cm maximum sont acceptées.

1.3.1.4 Façades

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

Toute forme de publicité, à l'exception d'une plaque de petites dimensions pour les professions libérales, est proscrite.

COMPOSITION

Aucune fusion de deux façades en une seule ne peut être opérée pour des besoins commerciaux, de service ou de bureaux.

La composition des baies sur une façade doit tenir compte de la législation sur le respect de la protection de la vie privée et se conforme au Code civil. (TITRE IV - Chapitre II - section III - articles 675 à 680)

Lorsque plusieurs ouvertures de garages sont prévues en façade avant, de plein pied avec la voirie, l'accès à la construction doit se faire sur cette même élévation.

PROPORTIONS

Les percements sur la façade et le pignon à rue ne peuvent dépasser une surface de 40% de la totalité de l'élévation, non compris la toiture.

Les façades aveugles sont interdites



Aire intermédiaire pavillonnaire

INTERDICTION D'OBTURATION

Les baies ne peuvent être condamnées partiellement ou totalement. Aucun élément excepté un volet, une grille ou une série de barreaux ne peut masquer une baie ou entraver son éventuelle ouverture.

GARDE-CORPS

Les gardes corps des balcons et terrasses sont fixées en partie intérieure du mur trumeau de la baie. Ils respectent la législation en vigueur. Ils ne peuvent être composés d'éléments pleins, excepté sur 1/3 de leur hauteur et en partie basse.

1.3.2 VOLUME SECONDAIRE

1.3.2.1 Implantation

ALIGNEMENT

Les volumes secondaires (attendant au volume principal) sont implantés :

- Soit contre la façade arrière du volume principal ;
- Soit contre une façade latérale du volume principal avec un recul de minimum 1m par rapport à la façade à rue du volume principal ;
- Soit à rue comme raccord avec la mitoyenneté et/ou l'alignement ;
- Soit dans le cas d'un car-port ou d'un garage (volume sans étage) contre la façade latérale avec un décrochement possible à rue tout en maintenant un emplacement de parking devant celui-ci sur la parcelle.

Ils sont contigus aux volumes principaux ou à des volumes de liaison de maximum 16 m².

PROFONDEUR

La profondeur pour un volume secondaire est limitée à la zone de bâtisse de maximum 15 m, mesurée perpendiculairement au plan vertical de la façade avant du volume le plus proche de la voirie.

La profondeur du volume secondaire n'excède pas 8m.

RECU

Le recul latéral est de 3m minimum pour tout volume secondaire disposé à l'arrière ou à côté du volume principal.

En fond de parcelle, un recul de 3 m minimum est exigé

1.3.2.2 Gabarit

Toute construction secondaire veille à respecter le gabarit du volume principal.

La hauteur sous faitage du volume secondaire (y), sur la face où il s'applique, ne peut excéder 90% de la hauteur sous gouttière du volume principal (x).

En aucun cas un volume secondaire ne peut dissimuler la porte d'entrée du volume principal.



Un volume secondaire peut être constitué par une véranda dont :

- les parois verticales sont en vitrage avec châssis éventuellement établi sur un soubassement en harmonie avec le parement de l'immeuble principal.
- la toiture est un vitrage ou des panneaux plans alvéolaires en acrylique ou polycarbonate

1.3.2.3 Toiture

TYPE

Tous les types de toitures sont admis.

Les toitures en appentis sont recommandées dans le cas d'une implantation en mitoyenneté.

Les toitures peuvent présenter des débordements pour autant qu'ils s'intègrent à la composition de la façade et au caractère de la zone.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

1.3.3 VOLUME ANNEXE

1.3.3.1 Implantation

L'emprise au sol de l'ensemble des volumes annexes complémentaires à une habitation, sur une parcelle, ne peut excéder 40m².

Cette superficie comprend au maximum 15 m² pour un rangement d'outils, un abri de jardins, une serre, un poulailler, une volière ou un rucher.

Les volumes annexes, non complémentaires à une habitation, auront une superficie au sol limitée à 150m².

RECU

Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :

- soit sur une limite mitoyenne latérale ;
- soit avec un recul d'au moins 1,90 m par rapport à cette limite mitoyenne latérale.

Ce recul est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

1.3.3.2 Gabarit

La hauteur ne dépasse pas 2,5 m sous gouttière et 3,5 m au faite.



1.3.3.3 Toiture

TYPE

Les volumes annexes comprennent une toiture à deux versants droits ou une toiture plate. Une toiture en appentis est envisageable lorsque le volume annexe se trouve sur la mitoyenneté.

PENTE

Lors d'une toiture à deux pans, l'inclinaison des versants du volume secondaire est identique à ceux du volume principal.

Lors d'un appentis, la pente peut être comprise entre 20 et 40°.

1.3.4 MATÉRIAUX

Lors de l'introduction d'une demande de permis, un échantillon des différents matériaux proposés (revêtements des sols extérieurs, des façades, des toitures, éléments d'éclairage public, de mobilier urbain, ...) peut être exigé par le Collège.

1.3.4.1 Matériaux d'élévation

MATÉRIAUX DE PAREMENT

Les matériaux de parement, des volumes principaux, secondaires et annexes, sont traités pour l'ensemble des élévations de manière cohérente avec un matériau dominant défini par façade, surtout à rue.

Les autres façades, pignons et murs peuvent présenter un autre matériau qui devra toutefois s'harmoniser avec celui de la façade à rue. Il en est de même pour les volumes secondaires.

Les matériaux autorisés pour le parement des élévations, y compris pour l'aménagement des parties inférieures des façades sont :

- la brique ou bloc de terre cuite dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti. Les briques panachées ne sont pas admises ;
- « l'enduit » dont la tonalité sera motivée par rapport à l'environnement bâti ;
- le bardage en bois naturel ou traité, ou d'ardoise de teinte noire ou grise ou anthracite ;
- le zinc et l'acier Cor-Ten ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte noire sur les murs pignons et les façades orientées Sud-Ouest et Nord ;
- le verre sur 30% maximum de la façade. Dans le cadre de surface commerciale, le verre peut être l'unique matériau de parement. Une élévation devra être présentée au Collège Communal pour approbation ;
- la pierre naturelle ou reconstituée ;
- les panneaux composites à base de résines thermodurcissables ainsi que les panneaux en fibrociment sont acceptés. Les panneaux sont préférés aux lattages. La couleur blanche est proscrite ;
- le revêtement végétal.

Les enduits sont réalisés dans un délai maximum d'un an à partir de la réception provisoire des travaux.



La peinture, le chaulage et le badigeonnage des façades dans une tonalité motivée par rapport à l'environnement bâti sont autorisés.

Le choix du matériau de parement tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines.

L'utilisation d'autres matériaux divers, colorés ou non, ou d'éléments métalliques brillants ainsi que de miroirs est interdite, y compris comme panneaux de revêtement.

MATÉRIAUX D'ENCADREMENTS

Les encadrements des baies sont :

- en matériau identique à celui de la façade ;
- en métal ;
- en pierre de taille ;
- en pierre reconstituée.

Lors de travaux de rénovation, la nature et la teinte du matériau d'encadrement sont préservées.

Un encadrement par fenêtre est recommandé.

MENUISERIE EXTÉRIEURE

Les matériaux de menuiseries pourront être compris dans la gamme suivante:

- bois naturel ou traité ou peint;
- métal laqué;
- matériaux synthétiques (pvc) colorés dans la masse.

Les tons non équilibrés (par contraste ou complément avec les matériaux d'élévation) ne seront pas autorisés.

L'ensemble des menuiseries extérieures par volume ont la même teinte, excepté dans le cas d'une volonté de conservation d'un châssis particulier.

La vitrerie est en verre transparent non réfléchissant, pour l'ensemble des baies.

Le verre opalin est admis de manière ponctuelle.



1.3.4.2 Matériaux de couverture

COUVERTURE

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles existants.

Deux matériaux de toiture sont admis pour autant que les pentes n'aient pas la même longueur.

Les matériaux autorisés pour les toitures à un ou deux versants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris ou noir ;
- la tuile de terre cuite d'aspect mat de teinte gris, noir ou brun foncé uni ;
- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le cuivre ;
- le revêtement végétal.

Les matériaux autorisés pour les toitures « plates » :

- le zinc ou acier traité ou acier Cor-Ten ;
- le revêtement, asphaltique ou synthétique, lesté (de galets, etc.);
- le revêtement végétal (toitures vertes);
- le dallage ;
- le caillebotis de bois pour les toitures plates ;
- le verre pour les verrières, les vérandas, les toitures de verre ;
- Le polycarbonate.

Tout autre matériau de toiture dont l'aspect et la teinte présente une similitude avec les matériaux cités ci-dessus sont admis.

En ce qui concerne les souches de cheminées, il est obligatoire qu'elles soient revêtues :

- Soit du même matériau que le matériau de couverture ;
- Soit d'un bardage en ardoise ;
- Soit en inox ;
- Soit en métal peint.

1.3.5 ABORDS

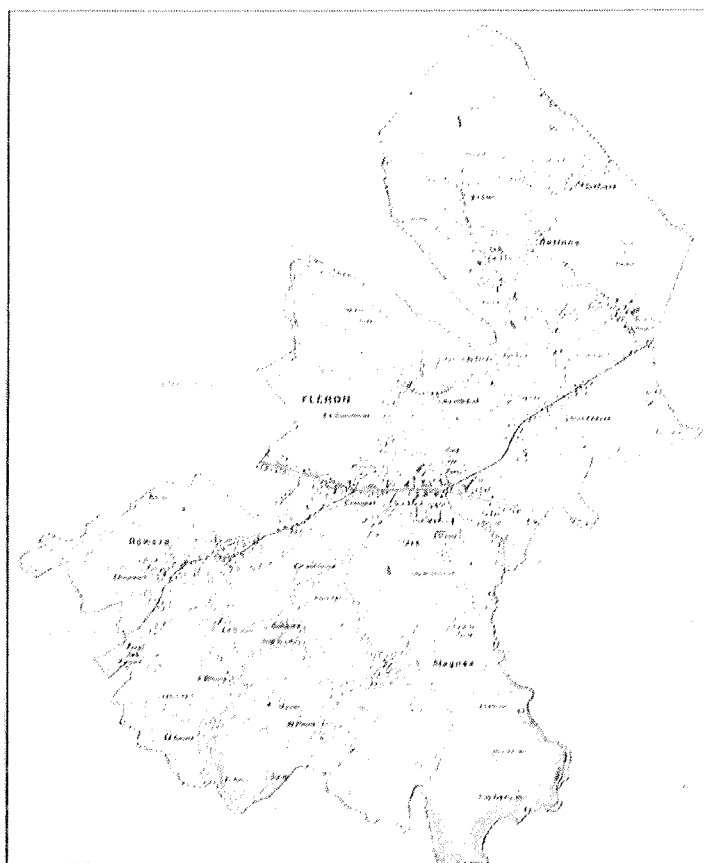
EQUIPEMENT TECHNIQUE

Les équipements techniques (poubelles communes, local vélo, compostes,...) sont localisés de manière optimale afin de faciliter leur usage, dépôt et enlèvement.

Ces équipements seront réalisés afin de limiter toute incidence visuelle et développeront une esthétique générale qui s'intègre au contexte bâti.



PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE FLÉRON



**SCHEMA DE STRUCTURE
PHASE II - Options et programmation**

PLURIS scrl	Approuvé par le Conseil Communal de Fléron, en séance du 21/06/2011	
Administratrice déléguée,	Par le Conseil,	
	Le Secrétaire,	Le Bourgmestre
S. TILMAN	Ph. DELCOMMUNE,	R. LESPAGNARD.

1 PLAN DE STRUCTURE

Carte 34 – Carte de structure communale

1.1.1 ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION

- I. **Noyau urbain**
- II. **Noyau périphérique**
- III. **Zone intermédiaire entre les noyaux d'habitats**
 - A. **Zone résidentielle de liaison III.B.**

1. Zone d'habitat

□ Délimitation et caractéristiques de la zone

La rue qui caractérise le mieux cette zone d'habitat de liaison est la rue de Fléron qui relie le centre ville (paysage urbain) à Magnée (paysage rural).

L'urbanisation le long des voiries existantes a provoqué la liaison bâtie entre les localités, ce qui rend difficile la lecture des limites du territoire.

□ Principe territorial

L'espace étant déjà majoritairement bâti, la marche de manœuvre sur les constructions est relativement faible. Par contre, sur l'espace non bâti, les moyens de structurer cette zone sont importants : ralentir la vitesse des automobilistes par des aménagements spécifiques, créer des alignements d'arbres et organiser des zones de stationnements alternatifs sont des mesures qui caractériseraient ces zones.

La densité y est de minimum 8 et de maximum 12 logements par hectare

□ Recommandations

Cette zone est principalement destinée à la résidence, toutefois d'autres fonctions ne provoquant pas de nuisances sur le voisinage, et dont la polarisation est petite, sont acceptées.

Ces fonctions peuvent être des services et des équipements pour autant qu'elles ne nécessitent pas de périmètre d'isolement et qu'elles soient intégrées dans les immeubles dont la fonction principale est du logement.

Afin de ne pas augmenter les problèmes de mobilité et ne pas déformer la lecture bâtie des noyaux centraux, les immeubles collectifs seront proscrits.

L'espace-rue sera traité de manière à réduire la vitesse souvent excessive sur ces voiries de liaison et à sécuriser les déplacements des usagers faibles.

Des alignements d'arbres peuvent être créés et encouragés.