

INTRODUCTION

1. OBJET

L'article 42 bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.), partie intégrante du décret de décentralisation et de participation du 27 avril 1989, donne au Collège des bourgmestre et échevins le pouvoir de délivrer les permis de bâtir et de lotir à condition qu'il existe :

1. un plan de secteur (art. 9 à 11) ;
2. un schéma de structure communal (art. 21 bis) ;
3. un règlement communal d'urbanisme (art. 58 à 60) ;
4. une Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire (CCAT) (art. 150).

Le présent règlement communal d'urbanisme, complément du schéma de structure, a pour objet de satisfaire à cette troisième condition. En formulant des prescriptions précises relatives aux éléments bâtis et non bâtis, à la voirie et aux espaces publics, il complète les règlements généraux d'urbanisme du C.W.A.T.U.P. et notamment :

- les articles 41 et 42 bis traitant de la délivrance du permis de bâtir ;
- les articles 53 à 56 traitant des permis de lotir ;
- l'article 57 traitant des règlements généraux sur les bâtisses ;
- les articles 166 à 188 traitant des plans de secteur ;
- les articles 322/1 à 322/8 traitant de l'isolation thermique des bâtiments ;
- les articles 322/9 à 322/11 traitant de l'accès des personnes handicapées aux bâtiments ;
- les articles 322/12 à 322/25 traitant du règlement général sur les bâtisses en site rural ;
- les articles 322/26 à 322/37 traitant des enseignes et de la publicité ;
- les articles 347 à 371 traitant de la protection et de la conservation du patrimoine immobilier.

2. EFFETS JURIDIQUES

Le règlement communal d'urbanisme a valeur réglementaire et force obligatoire, ce qui le rend opposable aux tiers. Le présent règlement s'applique à tous les actes et travaux soumis à la délivrance d'un permis de bâtir ou d'un permis de lotir. Il s'applique également à certains travaux et aménagements ne nécessitant pas l'obtention d'un permis de bâtir au sens de l'article 192 du C.W.A.T.U.P. Tel est le cas notamment pour la mise en œuvre de matériaux et mobilier visibles de la rue et pour les silos couloirs.

Place du R.C.U. parmi les autres règlements d'urbanisme

L'article 60 du C.W.A.T.U.P. précise "qu'il ne peut être dérogé, dans les règlements nouveaux, aux stipulations des plans d'aménagement ayant force obligatoire". Un projet de bâtir ou de lotir doit donc toujours satisfaire aux règlements et aux stipulations des plans d'aménagement en vigueur à l'endroit de son implantation et notamment :

- à ceux du plan de secteur;
- à ceux des plans particuliers d'aménagement;
- à ceux des lotissements.

A l'intérieur des périmètres des plans particuliers d'aménagement et de ceux des lotissements dûment autorisés et non périmés, les prescriptions de ces documents se substituent, jusqu'à leur éventuelle abrogation ou révision, à celles du présent règlement.

Toutefois, l'article 48 du C.W.A.T.U.P. précise : Sur proposition motivée du Collège des bourgmestre et échevins, l'Exécutif ou le fonctionnaire délégué peut accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'aménagement approuvé par l'exécutif et à celles d'un permis de lotir uniquement en ce qui concerne les dimensions des parcelles et des bâtiments, l'implantation de ceux-ci et les prescriptions relatives à leur aspect.

Dérogations

Conformément à l'article 59 du C.W.A.T.U.P. il ne peut être dérogé au présent règlement communal d'urbanisme que sur proposition motivée du Collège des bourgmestre et échevins et de l'avis favorable de l'Exécutif ou de son fonctionnaire délégué qui indique en quoi les prescriptions urbanistiques et architecturales ne sont pas compromises. La dérogation ne pourra porter que sur un permis spécifique à la fois. Tout contrevenant sera soumis aux sanctions prévues aux articles 65 à 71 du C.W.A.T.U.P. (182 - 185)

Le fait qu'un projet de construction ou de lotissement respecte parfaitement le présent règlement ne veut pas dire qu'il sera automatiquement accepté. En effet, d'une part, tout ce qui n'est pas mentionné dans le règlement n'est pas forcément autorisé et, d'autre part, la Commune se réserve le droit d'apprécier le projet en fonction du bon aménagement des lieux et des prescriptions des options du schéma de structure.

Composition des dossiers de demande de permis de bâtir et de lotir

Conformément à l'article 206 du C.W.A.T.U.P. la Commune peut demander la production de tous les documents nécessaires à la bonne compréhension du projet et complémentaires à ceux requis pour les dossiers de demande de permis de bâtir et de lotir. Ainsi, afin de pouvoir juger les modifications du sol, les documents fournis indiqueront:

- la cotation des déblais et remblais maxima;
- le tracé du terrain naturel au droit de chaque façade ainsi que le tracé du terrain aménagé;
- le tracé du profil de la voirie ainsi que des rampes carrossables sur la propriété.

Ces différents tracés seront dessinés jusqu'aux raccords entre le sol aménagé et le sol naturel ou jusqu'aux limites de propriété.

3. OBJECTIFS DU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Située en pays de Herve, la Commune d'Aubel couvre une superficie de 1.883 hectares et abrite une population d'environ 3.700 personnes. Elle a largement conservé les paysages caractéristiques de sa région.

La commune ne comprend qu'une agglomération, assez centrale, composée d'un double noyau historique aux habitations assez typées et de quelques extensions linéaires de villas. Mises à part les constructions assez récentes de bâtiments commerciaux importants situés de part et d'autre de la N. 648 Battice - Aubel, le reste du bâti de la commune est essentiellement composé de petites fermes et d'habitations réparties d'une façon très homogène sur l'ensemble du territoire.

Le présent règlement d'urbanisme se propose de contribuer à atteindre les objectifs développés dans le schéma de structure. D'une manière plus précise, le règlement vise les objectifs suivants :

- Préserver les caractéristiques paysagères et le patrimoine naturel de la commune, typiques du pays de Herve. Pour cela le règlement préconise une série de mesures portant sur l'ensemble du territoire : protection des arbres et des nombreuses haies remarquables, des vergers traditionnels, des mares et des zones humides, des ruisseaux et de leurs rives, des bois, bosquets et alignements d'arbres. D'autre part des aires de protection paysagère sont établies.
- Rendre les espaces publics en général et ceux du centre bâti en particulier (rues, places, ruelles ...) plus conviviaux. Dans ce but, des prescriptions strictes sont données pour l'aménagement des voiries, pour le revêtement des sols, pour le stationnement, etc...

- Conserver la spécificité du bâti de la commune. En fonction des caractéristiques urbanistiques et architecturales (habitat dispersé ou jointif, villas, etc...) de la commune, son territoire a été divisé en plusieurs "unités urbanistiques" homogènes ou "aires différenciées"; pour chacune d'elles, le règlement fixe les normes que doivent respecter les paramètres des différents éléments des bâtiments.

4. CHAMP D'APPLICATION DES PRESCRIPTIONS

Certaines prescriptions sont applicables à l'ensemble du territoire communal (Partie I), d'autres le sont uniquement aux bâtiments de chaque aire différenciée (Partie II) ou encore aux voiries et aux espaces publics (Partie III).

Les différentes zones d'affectation du sol (articles 167 à 183 du C.W.A.T.U.P.) que l'on retrouve au plan de secteur d'Aubel sont indiquées ci-après avec leur numérotation de référence.

- 1.0. Zones d'habitat
- 1.2.2. Zones d'habitat à caractère rural
- 1.2.3. Zones d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique
- 2.3. Zones artisanales ou zones de moyennes et petites entreprises
- 4.0. Zones rurales
- 4.1. Zones agricoles
- 4.2. Zones forestières
- 4.3. Zones d'espaces verts
- 4.6.1. Zones rurales d'intérêt paysager
- 5.2. Zones de récréation et de séjour
- 6.2. Zones d'équipements communautaires et de services publics
- 6.4.1. Zones d'extension d'habitat rural
- 6.4.4. Zones d'extension de loisirs avec séjour
- 7.6.1. Sites classés

Il convient également de noter que pratiquement toute la commune d'Aubel est reprise dans la zone du Parc Urbain International (Mergelland).

Cinq règlements différenciés ont été établis :

- I- Le premier couvre la plus grande partie du territoire communal, soit les zones rurales, une partie des zones d'habitat à caractère rural et de leurs zones d'extension, la zone de récréation et de séjour et la zone d'extension de loisirs avec séjour qui la jouxte;

- II - Le deuxième couvre le centre de l'agglomération qui possède de nombreuses constructions à valeur patrimoniale, une partie des zones d'habitat à caractère rural contiguë au centre et la petite zone d'équipement communautaire et de services publics;
- III - Le troisième couvre la zone d'habitat à caractère rural de St-Jean-Sart et les zones rurales d'intérêt paysager situées le long de la Berwinne et au nord-est de la commune;
- IV - Le quatrième couvre les aires de villas jouxtant le centre et la partie nord des zones d'extension d'habitat à caractère rural.
- V - Le cinquième couvre les zones artisanales ou zones de moyennes et petites entreprises et la petite zone d'équipement communautaire et de services publics.

Un tableau de concordance entre zones d'affectation du plan de secteur et aires différenciées est donné en annexe 4.

La carte n° 1, jointe en annexe, partie intégrante du présent règlement, indique les différentes zones d'affectation ainsi que les différentes aires différenciées. Le règlement qui s'y applique est indiqué par le chiffre romain correspondant à la numérotation donnée ci-dessus.

5. RECOMMANDATIONS

Le présent règlement a notamment pour objectif de "conserver la spécificité du bâti de la commune". A cette fin, sont données ci-après, pour chaque aire différenciée, des prescriptions précises. Mais celles-ci n'ont de sens que si elles sont appliquées dans le but de respecter et de mettre en valeur les particularités locales, de conserver à l'ensemble du village une cohésion et une réelle harmonie typique de pays de Herve.

Si les prescriptions peuvent sans doute empêcher les constructions "choquantes" ou s'intégrant mal dans leur environnement, elles ne peuvent pas, à elles seules, engendrer automatiquement des constructions belles, harmonieuses et typiques du pays de Herve. D'autre part, les prescriptions doivent se limiter à l'essentiel sous peine de devenir des contraintes intolérables, bien que la réussite d'une œuvre architecturale réside souvent autant dans les volumes d'ensemble que dans les détails.

Aussi, afin de mieux saisir les particularités paysagères, urbanistiques et architecturales de la commune d'Aubel et de mieux comprendre les buts recherchés par ce règlement communal d'urbanisme, il est conseillé de se référer aux publications reprises dans la bibliographie annexée.