



VILLE DE PERUWELZ
Zone d'Activité Economique « Champ Lionne »

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES IDETA
Implantation et aménagement des parcelles d'entreprises,
pré-paysagement du parc

Prescriptions relatives aux parcelles affectées aux activités économiques

Version du 10 septembre 2008, annule et remplace les versions précédentes

1. Surface bâtie

La surface bâtie ne pourra dépasser les 2/3 de la surface totale du terrain (les aires de parking et de voirie de desserte ou piétonne ne sont pas incluses dans cette notion de surface bâtie).

Au total, la surface de terrain imperméabilisée (bâtiments + accès) ne pourra dépasser les 4/5 de la surface totale du terrain (les surfaces réalisées en matériaux permettant la percolation de l'eau dans le sol étant comptabilisées pour 50% de leur surface réelle, et les dalles d'armatures de gazon n'étant pas comptabilisées.)

2. Zone non aedificandi et de recul

Recul par rapport à la voirie :

Le recul sera de 8m minimum par rapport à l'alignement, celui-ci correspondant à la limite de propriété (Cfr Plan de bornage).

Recul par rapport à la limite latérale :

Le recul par rapport à la limite latérale sera fonction de la plus grande hauteur sous corniche ou acrotère (h) de la partie la plus haute du bâtiment longeant la mitoyenneté.

Si $h < 10m$, le recul par rapport à la limite latérale sera supérieur ou égal à 6m

Si $h > 10m$, le recul par rapport à la limite latérale sera supérieur ou égal à 10m

Le recul par rapport à la limite latérale longeant le Chemin de Thumaide sera supérieur à 8m.

Recul par rapport à la limite arrière :

Même règle que pour le recul latéral, nonobstant la zone de dégagement non aedificandi de l'autoroute et de la N60.

Pour les parcelles limitrophes au domaine autoroutier :

La profondeur du recul non aedificandi représente un dégagement de 30 m à compter de la limite du domaine de l'autoroute. Aucune construction ne pourra être érigée dans cette zone de dégagement.

3. Volumes

La construction sera constituée d'un ou de plusieurs volumes principaux parallélépipédiques, agencés de manière orthogonale.

Des volumes secondaires d'un gabarit inférieur pourront sortir de l'orthogonalité des volumes principaux, dans une limite compatible avec le « bon aménagement des lieux ».

4. Toitures

Les toitures doivent être considérées comme une « cinquième façade », et doivent faire l'objet d'une attention esthétique au même titre que les façades. Elles seront de teinte gris sombre.

La pente des toitures à versants sera comprise entre 20 et 30 degrés.

En aucun cas les éventuelles membranes d'étanchéités des toitures ne pourront être visibles.

5. Matériaux - couleurs

- Toutes les parois extérieures d'un même volume seront traitées avec un matériau unique, sauf si la transition des matériaux est traitée pas un décrochement franc en façade.
- Les matériaux mis en œuvre présenteront une résistance au vieillissement élevé, et une finition parfaite.
- Les teintes vives seront interdites, et tous les matériaux visibles constituant la construction présenteront une teinte tirée dans la gamme des gris purs (béton, agrégats, briques, menuiseries, stores, bardages, ferronneries, descentes EP, etc.)
- Les éléments en bois de teinte naturelle ou grise sont autorisés.
- Les teintes ou nuances type jaune, beige, brun, etc., sont interdites.
- Seront interdits les matériaux à l'aspect brillant et poli-miroir.

6. Plantations et écrans de verdure

- La zone non aedificandi, ainsi que les zones de recul latérales et de fond seront agrémentées de pelouses garnies ou non de massifs plantés.
- Les surfaces plantées couvriront au moins 15% de la parcelle.
- Les plantations d'arbres à hautes tiges de type feuillus à croissance rapide seront obligatoires à raison de cinq arbres ornementaux minimum par surfaces de 1000m², comptées individuellement.
- Les essences des arbres mis en place seront reprises à raison de 100% à l'ATLAS de la Flore Belge et Luxembourgeoise. La plantation de conifères est donc interdite.
- Les plantations seront réalisées dès l'occupation des bâtiments, au plus tard durant la saison hivernale suivant la fin du chantier de construction.
- Afin de ne pas exprimer un état d'abandon, les parcelles inoccupées seront entretenues au minimum deux fois par an.

Pré-paysagement :

- La réalisation de plantations formant un pré-paysagement du parc est assurée par IDETA. Il est interdit d'éliminer ou de réduire le gabarit de ces plantations sans l'accord écrit des services de l'Intercommunale.
- Le long de la Neuve Chaussée (N60), l'arrière des parcelles sera planté par un écran végétal dense constitué de hautes et basses tiges, d'une profondeur de 8m. Cette zone correspond à la zone de recul du MET.
- Le long du domaine autoroutier du MET, l'arrière des parcelles sera planté par un écran végétal dense constitué de hautes et basses tiges, d'une profondeur de 10m. Cette zone correspond à la zone de recul du MET.
- Le pré-paysagement du parc est défini par un plan annexé aux présentes spécifications.

7. Accès aux voiries

Les accès aux parcelles se feront uniquement à partir de la voirie intérieure de la zone.

L'accès à la parcelle sera réalisé à l'endroit indiqué au plan de parcellisation et repris au plan de bornage. Le fossé sera vouté sur une largeur maximale de 15 m. Pour ce faire des tuyaux en béton d'un diamètre de 40 cm (certifiés BENOR) seront posés de manière à ne pas perturber l'écoulement des eaux dans le fossé.

Le coffre de l'accès sera dimensionné par un ingénieur de manière à pouvoir supporter un charroi lourd sans déformation. Le revêtement sera en béton de couleur naturelle et aura une épaisseur minimale de 20 cm. Un joint souple sera coulé à la jonction entre le revêtement de la voirie et le revêtement de l'accès. Dans l'hypothèse où l'accès est mitoyen à celui de la parcelle voisine, le béton sera réalisé dans le prolongement de la limite séparant ceux propriétés.

Un dispositif de récolte des eaux sera prévu (filet d'eau en béton ou caniveau « type chaussée ») de manière à amener vers le fossé les eaux de ruissellement de l'accès et les éventuelles eaux provenant de la voirie. Le dispositif sera conçu de manière à éviter toute stagnation d'eau et sera entretenu par l'acquéreur.

Si l'accès aménagé interrompt un trottoir en dolomie, le passage sera conçu de manière à garantir la sécurité des usagers du trottoir-piste cyclable. La bordure délimitant le trottoir-piste cyclable sera sciée proprement et le tronçon endommagé par les travaux sera remis en état dès la fin du chantier. Il n'y aura pas de différence de niveau entre le trottoir en dolomie existant et l'accès.

Les murs de soutènement latéraux de ces accès seront réalisés en maçonnerie de briques de terre cuite rouge (de dimensions et de teinte similaires à la tête de pont sur le fossé, à l'entrée de la ZAE) en vue d'encadrer l'accès (excepté du côté où un accès « mitoyen » est prévu). Les têtes de pont seront conçues et ancrées de manière à éviter leur basculement.

Pour permettre le passage de câble et conduite sous l'accès, des gaines seront placées comme suit lors de la construction de l'accès, en veillant à ne pas se superposer avec des équipements existants :

- Lorsqu'un fossé passe devant la parcelle :
 - 3 gaines en pvc rigide de diamètre 200 entre le bord voirie et le bord du fossé, à une profondeur de 90 cm ;
 - 2 gaines en pvc rigide de diamètre 110 entre le bord voirie et le bord du fossé, à une profondeur de 90 cm ;
 - 2 gaines en pvc rigide de diamètre 200 entre le bord voirie et le bord du fossé, à une profondeur de 140 cm ;
 - 2 gaines en pvc rigide de diamètre 110 entre le bord du fossé et la limite de propriété, une profondeur de 90 cm.
- Lorsqu'il n'y a pas de fossé face devant la parcelle :
 - 3 gaines en pvc rigide de diamètre 200 entre le bord voirie et limite de propriété, à une profondeur de 90 cm ;
 - 2 gaines en pvc rigide de diamètre 110 entre le bord voirie et la limite de propriété, à une profondeur de 90 cm ;
 - 2 gaines en pvc rigide de diamètre 200 entre le bord voirie et la limite de propriété, à une profondeur de 140 cm.

Des obturateurs seront placés aux extrémités des gaines. Si l'accès est réalisé à proximité d'un accès existant, il y a lieu de prolonger les gaines placées par le propriétaire voisin. Un manchon étanche assurera la jonction.

De manière générale, toute intervention sur l'accotement public sera réalisée conformément au cahier des charges de la Région wallonne – RW99 version 2004. Un état des lieux complet est réalisé en présence d'un représentant de la Commune avant le démarrage du chantier.

Aménagement de l'accotement public face à la parcelle : obligation pour l'acquéreur d'engazonner et tondre régulièrement l'accotement public face à sa parcelle.

Chaque propriétaire disposera d'un plan de localisation précis des gaines placées sous l'accès et en transmettra copie aux services travaux de la Ville de Péruwelz et à IDETA.

En outre, l'architecte veillera à ce que l'aménagement de l'accès réponde aux besoins d'espace des véhicules pour les manœuvres. Un schéma des manœuvres de desserte par les véhicules lourds devra être joint à la demande de permis.

8. Mode de rejet des eaux

La zone d'activité économique est pourvue d'un égouttage unitaire constitué d'un réseau de fossés, relié à un bassin d'orage. Les entreprises doivent donc épurer leurs eaux usées et industrielles selon les tolérances définies par l'administration wallonne.

Chaque parcelle pourra rejeter ses eaux (pluviales et usées après épuration) dans le fossé via un tuyau unique de diamètre 160mm. Seule la grande parcelle (1a + 1b) pourra rejeter ses eaux via un diamètre plus important (diamètre 250).

L'obligation d'installer un réseau séparant les eaux de pluies des eaux épurées jusqu'au fossé, sera matérialisée par la présence de deux chambres à la sortie de la propriété, qui permettent le prélèvement d'un échantillon d'effluent.

Les eaux seront rejetées au point de rejet localisé sur le plan de parcellisation de l'accès et un ouvrage permettra de localiser le rejet (tête de pont en maçonnerie de briques terres cuites rouge – dimensions et teinte similaires à la tête de pont sur le fossé, à l'entrée de la ZAE. ***Le lieu et le niveau du rejet des eaux et un descriptif de l'ouvrage en maçonnerie seront joints à la demande de permis d'urbanisme.***

9. Clôtures

Elles seront obligatoires et constituées soit d'un treillis de clôture plastifié vert ou gris d'une hauteur minimum de 1,5m et maximum de 2,50m, éventuellement accompagné d'une haie d'une hauteur maximum de 1,50m. Celles-ci suivront soit le périmètre entier de la parcelle, soit les côtés latéraux et arrières sans dépasser l'alignement de la façade avant.

Les essences de haies seront reprises à raison de 100% à l'ATLAS de la Flore Belge et Luxembourgeoise.

La plantation de conifères est strictement interdite.

10. Parcage de véhicules et du matériel

Le parcage des véhicules devra être intégré aux parcelles.

11. Stockage extérieur

Les équipements divers, silos, citernes, etc., devront obligatoirement être représentés sur les plans, élévation et axonométries, et leur positionnement devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au bon aménagement des lieux. Ils devront s'accompagner de toutes les mesures palliatives nécessaires à leur bonne intégration paysagère.

12. Publicité

La seule publicité autorisée sera celle reprenant l'indication de la raison sociale et de l'activité de l'entreprise. L'enseigne fera partie intégrante de la demande de permis de bâtir.

Elle ne pourra pas être lumineuse, et devra être proportionnée pour assurer une intégration paysagère harmonieuse.

13. Relief du sol

Toute modification importante du relief du sol sera justifiée par des impératifs techniques liés soit à la viabilisation du terrain, soit à l'activité de l'entreprise.

Le principe fonctionnel des bâtiments tiendra compte des reliefs du sol pour en limiter les modifications.

Les niveaux indicatifs repris au plan de parcellisation correspondent au niveau approximatif résultant du nivellement de la parcelle après aménagement (balance déblais-remblais sans apport ni évacuation).

INFOS : Intercommunale IDETA
11, rue Saint-Jacques
B - 7500 TOURNAI
Tél : 069/23.47.01 - Fax : 069/23.47.00
E-mail : idgeta@idgeta.be - www.idgeta.be