



PRESCRIPTIONS GENERALES

Implantation et aménagement des parcelles des zones d'activité économique

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

Les règles présentées ci-après n'annulent pas les zones de recul éventuelles liées à l'autoroute, aux voiries régionales ou au PCA.

Recul par rapport à la voirie :

Le recul sera de 10m minimum par rapport à l'alignement, celui-ci correspondant à la limite de propriété (Cfr Plan de bornage).

Un recul de maximum 18 mètre sera autorisé en vis-à-vis des baies destinées au déchargement et/ ou chargement des poids lourds stationnant sur la parcelle et ce sur une largeur de façade limitée au 1/3 de la façade totale projetée, avec un minimum autorisé de 10 m.

Recul par rapport à la limite latérale :

Le recul par rapport à la limite latérale est 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 long de la limite séparant deux parcelles mitoyennes, la largeur cumulée des zones de recul peut être diminuée voire ramenée à 0 à condition que, via une demande de dérogation, ces implantations concertées et justifiées reçoivent l'approbation des Services d'urbanisme et d'Incendie concernés ainsi que de la DGATLP, et qu'elles respectent les obligations spécifiques définies par ces services.

Il est à noter que ces implantations concertées de commun accord par deux investisseurs doivent former un ensemble architectural cohérent. Elles ne peuvent, en outre, s'appliquer qu'à une seule limite séparative d'un lot.

Les fossés et les talus en limite de parcelle doivent rester accessibles pour l'entretien (fauchage, curage,...). Un passage de minimum 3m devra dès lors être maintenu entre les fossés et talus et tout bâtiment.

Recul par rapport à la limite arrière :

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

- Si $h < 10\text{m}$, le recul par rapport à la limite latérale sera supérieur ou égal à 6m ;
- Si $h > 10\text{m}$, le recul par rapport à la limite latérale sera supérieur ou égal à 10m.

Si un talus existe en fond de parcelle, celui-ci doit être maintenu et le recul sera augmenté de la largeur dudit talus.

Les fossés et les zone d'isolement en limite de parcelle doivent rester accessibles pour l'entretien (fauchage, taille,...). Un passage de minimum 3m devra dès lors être maintenu entre les talus et zone d'isolement et tout bâtiment.

3. Volumes

La construction sera constituée d'un ou de plusieurs volumes principaux parallélépipédiques dont la projection au sol sera contenue dans un rectangle ou présentera une ou plusieurs découpes par rapport à ce rectangle capable. Les différents volumes s'agencent 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 ».

L'ensemble des constructions sur une parcelle fera l'objet d'une conception d'ensemble où le vocabulaire architectural tel que la sélection des matériaux présentera une cohérence globale. En outre, la hiérarchie dimensionnelle des bâtiments associés sur une même parcelle ne devra être contredite ni par la nature des matériaux, ni par le raffinement des éléments architectoniques.

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.

Les toitures dites « plates », présentant une pente inférieure à 20°, ou de type « plateforme » seront bordées et dissimulées par un mur acrotère de pente nulle. Les aéras doivent être groupés, calepinés et habillés avec un bardage ou tout autre revêtement en harmonie avec le bâtiment.

Les toitures en terrasse accessible ne sont autorisées que pour des volumes secondaires orientés vers la voirie.

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 20 et 30 degrés. Elles seront de teinte gris sombre, en cohérence avec les teintes de matériaux de façade.

Les toitures hémicylindrique ne seront autorisées qu'accessoirement à une toiture principale plate.

Les transformateurs électriques sont intégrés aux bâtiments et à l'architecture du bâtiment. L'installation de panneaux photovoltaïques, faisant l'objet de mesures incitatives de la part de la Région wallonne, est vivement recommandée.

5. Matériaux et coloris

La sélection des matériaux présentera une cohérence globale : gamme de matériaux et palette de couleurs utilisée tant en élévation et en revêtement de toiture qu'en revêtement de sol ainsi que pour les éléments architectoniques accessoires. Les matériaux mis en œuvre présenteront une résistance au vieillissement élevé, une finition parfaite et seront mis en œuvre avec un grand soin.

Toutes les parois extérieures d'un même volume seront traitées comme des façades présentant les mêmes matériaux. Dans un souci d'homogénéité, on acceptera un maximum de 3 matériaux différents en tonalité ou texture, les baies n'entrant pas dans ce décompte.

Les teintes vives sont 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. A l'opposé, les matériaux à l'aspect brillant et poli-miroir ainsi que le béton naturel gris sont interdits.

6. Plantations et écrans de verdure

Plantations

La zone non aedificandi, ainsi que les zones de recul latérales et de fond seront agrémentées de pelouses pouvant être garnies de massifs plantés. Les surfaces plantées couvriront au moins 15% de la parcelle.

L'aménagement paysager de ces espaces verts sera conçu de manière à intégrer le projet au site en respectant les lignes de force du paysage et en préservant la cohérence et la continuité des aménagements paysagers existants sur les parcelles adjacentes.

Les parcelles en bordure de la zone d'activité économique devront comprendre un dispositif d'isolement végétal en périphérie afin de réduire les impacts visuels pour les riverains. Ces dispositifs d'isolement sont à compléter adéquatement en cohérence avec les dispositifs en place (choix des essences, taille des plants, ...) et les structures paysagères (massifs boisés, alignements, ...)

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 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 aménagée en pré et entretenues (fauchage) au minimum deux fois par an. Ces espaces ne peuvent être massivement pulvérisés lors de l'entretien.

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.

7. Accès aux voiries

Les accès aux parcelles seront réalisés en matériaux durs et présenteront une largeur maximale de 15 m. L'accès est unique si l'implantation présente une largeur inférieure à 100 m mais un second accès peut être autorisé si la façade de l'implantation est supérieure à 100 m de large.

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.

L'acquéreur est responsable de l'entretien de l'accotement public face à sa parcelle, à savoir l'engazonnement, l'engraissement et la tonte régulière de l'accotement public face à sa parcelle mais non le curage du fossé public et le ramassage des débris. Il veillera à ce qu'aucun véhicule ne stationne dans l'accotement public.

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 Tournai 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. Clôtures

Une clôture sera implantée soit sur le périmètre entier de la parcelle, soit sur les côtés latéraux et arrières sans dépasser l'alignement de la façade avant.

Sans préjudice des réglementations en vigueur, les clôtures seront constituées comme suit :

En limite latérale

La parcelle sera clôturée par un treillis de couleur vert sombre ou gris foncé d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2m soutenu par des poteaux de couleur identique.

Le treillis devra être doublé soit d'une haie d'essences régionales plantée simultanément à l'implantation du treillis, soit d'une plante grimpante sur le treillis lui-même.

En limite arrière

La parcelle sera clôturée par un treillis de couleur vert sombre ou gris foncé d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2m soutenu par des poteaux de couleur identique. Celui-ci sera implanté en cohérence avec les dispositifs d'isolement préalablement mis en place.

A l'alignement

La parcelle sera délimitée par une clôture de teinte vert sombre ou gris foncé de 2 mètres de hauteur. Le cas échéant, le dispositif d'ouverture complétant la clôture sera constitué d'un double vantail ou d'une grille

coulissante sur une largeur de maximum 6,00 m et d'une hauteur identique à la clôture. Le dispositif d'ouverture sera soit de couleur vert sombre ou gris foncé soit d'une teinte appartenant à la palette de couleurs définie pour les constructions.

Des pilastres en matériau dur ne pourront être érigés que pour marquer les entrées ou soutenir ou guider le dispositif d'ouverture. Ils seront exécutés dans un des matériaux utilisés pour les élévations des immeubles et feront explicitement partie du dossier de demande de permis d'urbanisme. Dans cette hypothèse, les pilastres, la/les boîtes aux lettres et, le cas échéant, le mur de clôture et/ou le dispositif de signalétique, feront l'objet d'un même dispositif construit.

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.

9. Parcage de véhicules et du matériel

Le parcage des véhicules devra être intégré aux parcelles, celui-ci n'étant pas autorisé sur le domaine public.

Les emplacements de parcage de véhicule seront prévus en nombre suffisant en fonction de l'activité développée et conformément à la législation en la matière.

10. 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. En effet, ces zones ne pourront en aucun cas être visibles depuis le domaine public ou par les voisins; les stockages seront donc obligatoirement entourés d'un écran formé de plantations ou de murs constitués de même matériaux que les élévations.

Ces zones de stockage sont à prévoir en dehors des zones de recul le long des limites mitoyennes entre 2 propriétés.

11. Nature des matériaux et revêtement de sol

L'aménagement des abords des bâtiments sera réalisé de façon à réduire autant que possible les surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux perméables pour les revêtements (dalles alvéolées, matériau modulaire, dolomie stabilisée, pavage à joint poreux, ...).

Les revêtements hydrocarbonnés et le béton armé coulé ne sont dès lors autorisés que pour les zones de stockage et de conteneurs, les quais de chargement et déchargement, les voiries internes et les zones de stationnement des véhicules lourds.

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. Éclairage privé

Les parkings seront éclairés par une source lumineuse cachée ou indirecte.

Concernant l'éclairage des bâtiments et des plantations, les sources lumineuses seront non visibles depuis l'extérieur du terrain et de hauteur inférieure à celle des bâtiments.

L'éclairage des voiries privées sera réalisé au moyen d'appareil situé à la hauteur des phares des voitures et éclairant vers le bas.

14. 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.

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