

Prescriptions urbanistiques

spécifiques à

I'AEROPOLE

TABLE DES MATIERES.

1. Généralités.

2. Environnement.

- 2.1. Aménagement des abords
 - 2.1.1. *Parkings*
 - 2.1.2. *Clôtures*
 - 2.1.3. *Eclairage*
 - 2.1.4. *Publicité*
 - 2.1.5. *Poubelles*
- 2.2. Relief du terrain
- 2.3. Plantations.
- 2.4. Signalisation des entreprises

3. Entretien - Réparations - Reconstruction.

4. Constructions

- 4.1. Implantation
- 4.2. Occupation du sol (densité et pourcentage)
- 4.3. Architecture
 - 4.3.1. *Généralités*
 - 4.3.2. *Spécifications îlot 1*
 - 4.3.3. *Spécifications îlot 2*
 - 4.3.4. *Spécifications îlot 3*

5. Servitudes

6. Raccordements

1. GENERALITES.

- 1.1 Ces prescriptions visent les terrains teintés en orange (îlots 2), jaune (îlots 1a et 1b) et vert (îlots 3) au schéma directeur ci-annexé.

Par Arrêté Ministériel du 5 septembre 1991, il y lieu d'affecter à l'usage artisanal et de services les immeubles situés dans cette zone.

Pourront y être tolérés des locaux d'habitation dans la mesure où la présence permanente d'un agent de l'entreprise est indispensable pour des raisons de sécurité, d'entretien ou de gestion et où le logement sera soit bâti soit intégré à la partie administrative des complexes.

- 1.2 Le respect des conditions ci-après ne dispensent pas les acquéreurs et leurs ayants droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique de sécurité, d'hygiène, de confort, etc.... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes, ni de se conformer à toutes les prescriptions existantes selon la réglementation de la Région Wallonne notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

2. ENVIRONNEMENT

Aménagement des abords.

Une attention toute particulière sera apportée à l'étude des abords et des plantations ; les plans de demande d'autorisation de bâtir renseigneront notamment d'une façon précise les essences des plantations, le choix des différents matériaux de sol, les appareils d'éclairage, le mobilier extérieur s'il échet, le mode de signalisation.

Pour assurer la cohérence du paysage sur l'ensemble du site, le demandeur respectera les directives du bureau de paysagistes, conseil d'**IGRETEC**, en ce qui concerne l'aménagement d'une zone de recul de 15 mètres, mesurés à partir de la limite de propriété le long des voiries publiques (plantations, relief....)

2.1.1. Parkings.

Les parkings seront obligatoirement construits sur les terrains privatifs, tout stationnement sur la voie publique étant interdit. Les revêtements hydrocarbonés ou en béton continus sont exclus.

Chaque entité devra pouvoir disposer d'un nombre de parkings suffisant, répondant à ses besoins, avec au minimum les normes suivantes :

- **bureaux** : 1 emplacement par 25 m² de surface nette (déduction faite des surfaces utilisées pour les circulations verticales et horizontales ainsi que les sanitaires et les locaux techniques)
- **aires de fabrication et d'entreposage** : 1 emplacement par 100 m².
- **aires réservées aux équipements sportifs et de loisirs** : 1 emplacement par 100 m².

- Si le nombre d'emplacements requis dépasse la surface disponible sur la parcelle compte tenu des zones à réserver aux plantations (voir paragraphe 2.3.) des emplacements devront être prévus en sous-sol des bâtiments.

Des dispositions particulières seront prises afin de minimiser l'impact visuel des zones de parking dans le paysage, par la réalisation d'écrans de verdure disposés de manière judicieuse (haies taillées ou vives, massifs de plantations, buissons). Les emplacements situés dans la zone de recul feront l'objet d'un aménagement soigné.

les grandes étendues de parking seront fragmentées par les plates-bandes plantées de buissons en partie à feuillage persistant de 1,5m de hauteur minimum et d'arbres à hautes tiges judicieusement disposés.

Les voiries, chemins d'accès et zones de parkings seront revêtus de matériaux durs du type pavés de béton, de teinte et format uniformisés. Dans les îlots 2 et 3, des surfaces revêtues de matériaux hydrocarbonés seront tolérées pour les voies de circulation.

2.1.2. Clôtures.

Dans tous les îlots, ne sont autorisées dans la zone de recul, que des clôtures ayant une hauteur maximale de 0,80 m et placées à minimum 5 m à partir de la limite de propriété longeant les voies publiques.

- piquets métalliques galvanisés et plastifiés, de teinte vert bouteille;
- treillis métalliques galvanisés plastifiés, de teinte vert bouteille;
- lisse horizontale couvrant l'ensemble, de même matériaux et même teinte.

Au-delà de cette limite, les clôtures sont tolérées si elles sont constituées de haies vives sur support en treillis plastifié d'une hauteur maximale de 2,20 m.

2.1.3. Eclairage.

De façon à maintenir l'unité esthétique dans la zone aéroport, les appareils assurant l'éclairage des abords privés (parking, voiries, accès...) seront de la même famille que ceux équipant les voiries publiques (bases carrées, capots en pointe de diamant).

La hauteur maximum de potelets est fixée à 5 mètres pour assurer la différenciation claire entre les voiries publiques et les abords privés.

2.1.4. Publicité.

Les articles 322/6 à 322/37 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, édition 1992, sont d'application.

La publicité se limitera à l'indication de la raison sociale de l'entreprise et de son activité. Elle sera installée sur le sol et ne pourra pas se situer à plus de trois mètres de hauteur.

Le sigle de la firme pourra être installé sur les façades, d'une façon discrète, à la condition que ce sigle constitue un apport décoratif aux éléments architecturaux constituant les façades.

Dans la zone orange (2), pour les parcelles situées le long de la route Jean Mermoz, les sigles des firmes indépendants des bâtiments, installés à plus de 3 mètres de hauteur seront tolérés.

L'ensemble support et sigle devra alors être conçu avec un souci de recherche et une grande tenue esthétique.

La publicité au sol ainsi que les sigles éventuels seront dessinés aux plans de demande d'autorisation de bâtir.

En cours de travaux, une publicité temporaire de la part des architectes, entrepreneurs et sous-traitants, relative à la construction est autorisée.

2.1.5. Poubelles.

Un emplacement extérieur au bâtiment sera prévu pour loger les sacs poubelles ou les containers de chaque entreprise ou société.

Cet emplacement sera fermé sur trois côtés par des palissades en traverses types chemin de fer, posées verticalement, d'une hauteur minimum de 1,50 m, associées éventuellement à des plantations à feuillage persistant.

Cet emplacement devra être directement accessible à un camion depuis la route.

2.2. Relief du terrain.

Toutes les modifications importantes du relief du sol sont proscrites. Seules seront tolérées celles nécessitées par des impératifs techniques (accès sous-sol par exemple). Dans ce cas, les modifications apportées au relief devront tenir compte des raccords harmonieux avec le terrain naturel.

2.3. Plantations.

Sont repris sous le vocable plantation :

- semis de gazon;
- massifs arbustifs;
- arbres hautes tiges.

Les terrains non utilisés, à usage de parking ou de construction, recevront des plantations qui feront l'objet d'entretiens réguliers.

Pour chaque lot, une superficie équivalente à un minimum de 20% du terrain est à réserver pour les plantations.

Les caractéristiques des plantations sont définies à l'annexe.

Les massifs sont composés pour un tiers d'arbustes à feuillage persistant.

Les conifères en groupe n'excèdent pas plus de trois unités pour les isolés et cinq unités pour les massifs.

Les dimensions des massifs ne sont jamais inférieures à 6 m².

Les dispositions légales en matière de distances de plantation par rapport aux limites de parcelles sont d'application.

Les différentes espèces choisies, ainsi que leur force lors de la plantation, correspondent aux listes qui se trouvent en annexe.

Forces de plantation.

Arbres hautes tiges : minimum de plantation 18/20

Conifères isolés : hauteur minimale des plants : 175/200.

Arbustes à feuillage ou caduc : tous les sujets sont fournis en forte touffe, de hauteur minimale de 1 mètre.

Densité de plantation

Arbustes : au minimum deux plants par m² de plantation.

2.4. Signalisation des entreprises

1. Pour la signalisation, les sociétés doivent utiliser un panneau F34, dimensions : 1,20 m par 0,15 m ou 0,25 m (à respecter impérativement). Ce panneau est à placer sur le portique situé à l'entrée (avenue Mermoz) de l'AEROPOLE, en-dessous du nom de la rue dans laquelle se trouve la société.
2. La signalisation directionnelle des sociétés, à l'intérieur du Parc d'Activités Economiques, est proscrite (sauf pour les centres de formation, hôtels, restaurants, centre de séminaires, organisme public..).
3. Toute signalisation directionnelle, à l'intérieur du site, sera enlevée par IGRETEC et remise à son propriétaire.
4. Pour les propriétaires d'immeubles accueillant des locataires, nous leur suggérons de placer un totem de signalisation à l'entrée principale des propriétés, avec le numéro de police, le nom du bâtiment et les noms des sociétés occupantes.
5. En ce qui concerne les locataires des bâtiments IGRETEC, l'intercommunale se charge de signaler le nom du bâtiment sur le portique, à l'entrée de l'AEROPOLE.
6. La réalisation et l'entretien des portiques et totems généraux du Parc d'Activités Economiques est une charge d'IGRETEC. Par contre, le totem et la signalisation de l'entreprise proprement dite sont à charge de celle-ci.

3. ENTRETIEN - REPARATION - RECONSTRUCTION

Le demandeur et/ou l'occupant s'engage à entretenir les biens achetés ou loués et les constructions, ainsi que les voiries non publiques, plantations et ouvrages qu'il y effectuera.

L'IGRETEC se réservera la propriété des routes avant la remise de celles-ci aux Villes de Charleroi et Fleurus.

Le demandeur et/ou l'occupant prendra notamment les mesures nécessaires pour éviter les affaissements de terrain et les affouillements et veillera à la suppression de ceux qui se seraient produit.

Il respectera et renouvellera les plantations sur toute l'étendue du terrain qui n'est pas affectée à la construction.

Il entretiendra en bon père de famille les constructions et aménagements qu'il décidera d'établir ou de faire établir sur les biens.

Il les réparera et, au besoin, les reconstruira ou les fera reconstruire, de façon à ce qu'ils puissent en tout temps être utilisés conformément à leur destination.

4. CONSTRUCTION

4.1. Implantations

La distance entre la construction et les terrains limitrophes sera au moins égale à 8 mètres.

Cette distance sera portée à minimum 15 mètres le long des routes principales de la zone.

Des constructions mitoyennes sont possibles dans le cas d'un accord préalable entre les propriétaires des biens contigus et sur la base d'un plan masse de l'ensemble du volume bâti.

4.2. Occupation du sol

la densité d'occupation du sol est le rapport P/S dans lequel :

P = Surface totale des planchers;

S = Surface réelle du terrain agrandie jusqu'à l'axe des voiries adjacentes.

Le pourcentage d'occupation du sol est celui calculé en tenant compte de la surface bâtie au sol par rapport du facteur S défini ci-avant.

Pour les îlots, les densités et les pourcentages d'occupation du sol seront les suivants :

<u>îlot 1 a (jaune)</u> : $P/S \leq 0,6$	occupation au sol $\leq 25 \%$
<u>îlot 1 b (jaune)</u> : $P/S \leq 1$	occupation au sol $\leq 40 \%$
<u>îlot 2 (orange)</u> : $P/S \leq 0,4$	occupation au sol $\leq 40 \%$
<u>îlot 3 (vert)</u> : $P/S \leq 0,1$	occupation au sol $\leq 10 \%$

4.3. Architecture

4.3.1. Généralités.

Le demandeur s'engage à construire des immeubles et à réaliser des installations et aménagements présentant **des garanties certaines de grande qualité architecturale.**

Tout dossier de demande de permis de bâtir sera soumis avant son introduction aux administrations compétentes, à l'approbation de IGRETEC, co-auteur du schéma directeur.

Le demandeur remettra deux dossiers complets (plans-formulaires statistiques, notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement) aux urbanistes-conseils.

Ceux-ci conservent une copie et renverront l'autre exemplaire des plans au demandeur avec des remarques éventuelles ou l'approbation sous forme de paraphe apposé sur les documents, dans un délai maximum de 15 jours ouvrables.

Lorsqu'un bâtiment sera composé de plusieurs unités, les différentes unités formeront un ensemble architectural harmonieux.

On évitera de concevoir des bâtiments uniformément rectilignes. Des ruptures dans le gabarit des constructions seront introduites en plan et en élévation de façon à varier la volumétrie des immeubles. Dans cette perspective, des décrochements seront introduits tant en façade qu'en niveau. Les immeubles seront de préférence couverts de toitures à versants ou de forme pyramidale symbolisant à la fois la silhouette des terrils et la taille en pointe de diamant.

Lorsqu'il est fait usage de toitures à faible pente (dites plates) celles-ci seront obligatoirement animées par un ou plusieurs éléments rompant l'horizontalité de la couverture.

4.3.2. Prescriptions spécifiques îlots 1 (jaune)

Hauteur : Maximale par niveau : 4 mètres.

Nombre de niveaux :

- îlots 1 a : Rez + 2 étages + toiture
- îlots 1 b : Rez + 3 étages + toiture.

Façade, matériaux admis :

- Châssis et murs-rideaux
- Briques de parements
- Pierres naturelles;
- Verre
- Bétons architectoniques à finition décorative
- Autres matériaux pleins à harmonisés avec l'architecture générale de la zone.

Façades, matériaux exclus :

- Béton cellulaire apparent
- Bardages métalliques et en matière plastique ondulé ou nervuré
- Briques émaillées
- Dalles en silex lavé.

Volumétrie :

- Les façades aveugles uniformes sont proscrites;
- Les toitures plates sont tolérées (cf. article 4.3.1.)
- Les pentes accentuées des toitures seront supérieures à 25° .

Matériaux des toitures :

Sont autorisés les ardoises naturelles ou artificielles, les éléments métalliques plans (cuivre ou zinc), les éléments ondulés en fibro-ciment, ton anthracite, avec pièces spéciales de finition (faîtières, raccords de bris, rives.....). Les tuiles et profilés de toute autre nature sont exclus. Les toitures plates visibles des autres bâtiments feront l'objet d'un soin particulier.

Abords :

Les quais de déchargement sont interdits de même que les zones de stockage et dépôts à l'air libre.

4.3.3. Prescriptions spécifiques îlots 2 (orange).

Hauteur sous corniches : maximum 10 mètres.

Nombre de niveaux : Rez + 1 étage + toiture.

Façades , matériaux admis :

- Châssis et murs-rideaux;
- Bardages métalliques après accord R.V.A.;
- Briques de parement;
- Pierres naturelles ou artificielles;
- Verre;
- Bétons architectoniques;
- Autres matériaux plains à usage décoratif à condition d'être harmonisés avec l'architecture générale de la zone;
- Panneaux béton cellulaire.

Façades, matériaux exclus :

- Briques émaillées;
- Bétons bruts;
- Matières plastiques ondulées;
- Dalles en béton de silex lavé.

Volumétrie : les toitures plates sont admises (cf : article 4.3.1.).

Matériaux de toiture autorisés :

Ardoises naturelles ou artificielles, éléments métalliques plans ou profilés, les éléments ondulés en fibro-ciment ton anthracite, avec pièces spéciales de finition (faîtières, raccords de bris, rives....).

Abords :

Les dépôts à l'air libre s'intégreront, par leur aspect et leur ordonnancement à la construction et ne porteront pas préjudice à l'aspect général de la zone, pour cette raison, ils ne seront pas situés dans les zones de recul de 8 m et de 15 m citées au point 4.1. ci-avant et devront être entourés de coupe-vues végétal sur 3 côtés.

4.3.4. Prescriptions spécifiques îlot 3 (vert).

Zone de services, plus spécialement réservée au délasserement, aux équipements sportifs et de loisirs.

Hauteur sous corniche : Maximum : 7 mètres.

Nombre de niveaux : rez + 1 étage + toiture.

Façades, matériaux admis et exclus :

Voir 4.3.2. ci-avant mais les éléments en bois ou en bois de remplacement sont tolérés.

Volumétrie : Voir 4.3.3. ci-avant.

Matériaux des toitures : Voir 4.3.3. ci-avant.

Abords :

les équipements s'intégreront harmonieusement aux plantations de façon à obtenir le caractère de zone verte souhaitée par ces îlots. Une superficie équivalente au minimum à 50% de la parcelle sera réservée aux plantations et engazonnements.

5. SERVITUDES

L'acquéreur est tenu d'accorder aux autres lots toutes les servitudes de passage des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, téléphone, éclairage public, assainissement et autres, telles qu'elles seront réalisées, étant entendu que ces services ne peuvent être situés dans les zones de bâtisse de telle manière qu'elles ne puissent entraver la construction de l'immeuble.

L'acquéreur est tenu d'accorder une servitude de passage sur sa voirie intérieure à usage du public ou des occupants des autres immeubles pour accès aux autres bâtiments situés à l'intérieur des grandes zones délimitées par les axes routiers principaux suivant le plan schéma directeur en annexe.

L'acquéreur est tenu de respecter sans restriction aucune les contraintes présentes et futures résultant de l'activité et des équipements de l'aéroport voisin.

IGRETEC se réserve d'élaborer un règlement d'ordre intérieur pour l'ensemble du parc d'activités économiques, que les acquéreurs et/ou occupants seront tenus de respecter, sans préjudice à leurs droits acquis (Par exemple: circulation interne, l'occupation des voiries, l'entretien, les plantations....) .

Les frais d'entretien et de réparation des voiries intérieures seront répartis au prorata des mètres carrés de bureaux auxquels elles donnent accès.

6 RACCORDEMENTS - EQUIPEMENTS

Les routes du parc d'activités économiques sont pourvues d'un réseau de distribution d'eau potable.

Les modalités de raccordement aux différents réseaux de distribution (eau, électricité, téléphone, gaz, télex) seront convenues entre l'acquéreur et les sociétés de distribution.

L'alimentation électrique sera souterraine.

Raccordement au réseau d'égouts.

Les routes du parc d'activités économiques sont pourvues d'un réseau d'égouts séparatif.

- les eaux usées sanitaires peuvent être déversées dans le réseau d'égout eaux ;
- les eaux pluviales peuvent être déversées dans le réseau d'égout eaux pluviales;
- les eaux industrielles polluées seront traitées au préalable suivant la réglementation en vigueur, et déversées dans le réseau d'égout eaux pluviales;
- le raccordement se fera dans une chambre de visite au niveau de la Banquette.

LISTE DES ESPECES VEGETALES COMPATIBLES AVEC LA CONSTRUCTION DES BATIMENTS.

Acer campestre	Erable champêtre
- platanoides	Erable plane
- pseudoplatanus	Erable sycomore
Alnus Glutinosa	Aulne glutineux
- incana	Aulne blanc
Betula pendula	Bouleau verruqueux
pubescens	
verrucosa	Bouleau verruqueux
Carpinus betulus	Charme
Cornus	Cornouiller
Cornus sanguineum	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna	Aubépine
oxyacanthoides	
Cytisus scoparius	Genêt
Fagus sylvatica	Hêtre
Fraxinus excelsior	Frêne
Ilex Aquifolium	Houx
Juniperus communis	Genévrier
Ligustrum vulgare	Truène commun
Mespilus germanica	Néflier
Populus tremula	Peuplier tremble
Prunus avium	Merisier
malaleb	Faux merisier
padus	Merisier à grappe
Spinosa	Prunelier
Quercus petraea	Chêne
pubescens	Chêne pubescent
robur	Chêne pédoncule
Salix	Saule
Caprea	Saule Marsault
Viminalis	Osier blanc
Sanbucus ebulus	Sureau
nigra	Sureau noir
racemosa	Sureau à grappes
Tilia cordata	Tilleul petites feuilles
platyphyllos	Tilleul grandes feuilles

