

VIII. ENSEMBLE URBANISTIQUE N°8

AIRE DE BATIMENTS INDUSTRIELS ET ARTISANNAUX

OPTIONS

Périmètres comprenant deux zones d'activité économique (parc industriel de Monceau et parc artisanal de Laveu à Méry).

Tout logement éventuel s'inscrit obligatoirement dans les volumes du bâtiment professionnel ou de ses bureaux et adopte le même style architectural. Dans tous les cas, la construction du bâtiment destiné à l'activité professionnelle doit précéder ou au moins être simultanée à la construction du logement. Ce dernier ne peut jamais être construit en premier lieu.

Les ressources techniques les plus adéquates sont mises en oeuvre pour atteindre une protection de l'environnement tant sur le plan du bruit, des fumées et émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents.

Tout projet est conçu dans une optique de recherche de qualité globale d'intégration.

Ceci implique que, dès la conception, une attention particulière soit accordée non seulement au bâtiment projeté et à son architecture mais aussi à l'environnement immédiat dans lequel il s'inscrit.

L'expression des courants contemporains de l'architecture est souhaitée.

CONCERNE (voir carte des ensembles urbanistiques)

- Zone d'activité économique de Monceau à Méry;
- Zone d'activité économique Laveu à Méry.

A. CONSTRUCTION ET RECONSTRUCTION DE BATIMENTS

On entend par "volume principal" d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume qui, possédant une continuité du faîte, possède le gabarit le plus important sur la propriété.

Un ensemble peut comporter plusieurs volumes principaux distincts de même importance.

Par "volume secondaire" il y a lieu d'entendre toute construction articulée au volume principal (attenante ou à moins de 5 m) présentant une hauteur de faîte plus basse (*min 15 %*), une hauteur sous gouttière plus basse (*min 15 %*) et une emprise au sol moins importante que celles du volume principal (*min 15 %*).

Par "volume annexe" il y a lieu d'entendre toute construction non articulée au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds (à plus de 15 m et en arrière zone).

Le volume principal forme obligatoirement avec les volumes secondaires une composition volumétrique d'ensemble réalisée soit par un groupement de volumes simples accolés, soit par l'articulation de volumes simples distincts reliés par un artifice architectural ou végétal (murs, haies, plantations, etc.). L'emprise au sol de l'ensemble des volumes secondaires ne peut excéder 85% de l'emprise au sol du ou des volumes principaux.

Les excroissances éventuelles telles perron, auvent, loggia, balcons de moins de 2 m de profondeur constituent des saillies. Au-delà de 2 m de profondeur, elles constituent des volumes secondaires.

1. IMPLANTATION

L'implantation des volumes est réalisée en respectant les lignes de forces du paysage, le tracé des cours d'eau et des voiries.

Un recul de maximum 20 m du point le plus proche d'un volume principal ou secondaire par rapport à l'alignement est demandé.

Dans le parc industriel de Monceau, le cours d'eau est mis en évidence et intégré à l'aménagement des abords.

Une zone tampon de minimum 10 m de largeur est réservée le long des berges de l'Ourthe. Elle est plantée d'essences régionales à haute tige et de futaies et forme écran végétal par rapport à la zone d'habitat de Méry.

Les volumes secondaires doivent s'articuler au volume principal sans en détruire la volumétrie principale. L'articulation est réalisée en développement longitudinal ou en développement transversal.

L'implantation en mitoyenneté ou sur une limite latérale est autorisée moyennant une unité d'aspect entre bâtiments.

Dans le cas contraire, un recul de maximum 10 m est obligatoire par rapport aux limites parcellaires latérales du même ensemble.

Les prescriptions du Code Civil en matière de vue sur la propriété de son voisin et de mitoyenneté sont d'application.

S'il existe un ou plusieurs mitoyens voisins en attente, le volume principal est obligatoirement implanté contre un mur mitoyen au moins.

La limite de fond de parcelle ou latérale est de minimum 10 m lorsque la parcelle est contiguë à d'autres ensembles urbanistiques.

Un minimum de 10% de la superficie brute totale de la parcelle est occupée ou réservée aux espaces verts.

2. RELIEF - NIVEAU

L'implantation des volumes est réalisée en s'adaptant au mieux au niveau de la voirie et du terrain naturel.

3. VOLUMETRIE

Le volume est simple et massif. Il est couvert par des toitures inclinées (pente de 17° à 45° mesurée sur l'horizontale) ou plates (moins de 5° mesurée sur l'horizontale ou avec acrotères horizontaux). Les toitures courbes sont autorisées.

La hauteur du pignon (mesure de la hauteur du faîte jusqu'au niveau du terrain extérieur après nivellement final) est égale à maximum 12 m (7 m dans le cas d'une toiture plate).

Les fenêtres et cheminées en toiture restent discrètes et secondaires par rapport à l'ensemble de la toiture.

4. FACADES

Chaque façade est composée en vue de former un ensemble volumétrique cohérent en conservant le caractère simple, compact et massif du volume.

Les façades sont constituées de faces verticales.

Les baies sont ordonnées en répétitions rythmées.

5. MATERIAUX

Dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, les autorités communales se réservent le droit d'exiger le dépôt, dans les locaux de l'administration communale, d'échantillons des matériaux de façade et de toiture projetés.

MATERIAUX DE FAÇADE

Toutes les façades extérieures visibles présenteront un aspect uniforme et sont réalisées dans les mêmes matériaux. Les surfaces en couleurs trop vives ainsi que les matériaux luisants et réflecteurs sont proscrits.

A l'exception des encadrements et des linteaux des baies, au maximum trois matériaux de parement sont admis pour la réalisation de l'ensemble des façades d'un même volume.

Les matériaux de parement des façades sont choisis parmi les matériaux suivants:

- les moellons de grès, de psammité ou de calcaire; l'appareillage est obligatoirement traditionnel avec assises réglées horizontales. Le rejointoiement est réalisé légèrement en creux ou à fleur de parement sans contrastes. La teinte est spécifiée dans la demande de permis d'urbanisme;
- la pierre bleue taillée;
- le badigeon ou le crépi de teinte claire (texture fine sans direction marquée) ;
- les briques en terre cuite de teinte brun-rouge non nuancées;
- les briques, les blocs et les parements de teinte et de modulation similaires aux moellons autorisés. Un échantillon représentatif est obligatoirement déposé avec la demande de permis d'urbanisme. Les imitations de moellons telles que des plaquettes sont interdites;
- les planches en bois équarries ton naturel ou clair avec appareillage régulier;
- les ardoises naturelles ou artificielles de teinte grise;
- les éléments métalliques ou en béton de grande surface pour les volumes annexes de fonction non complémentaire à l'habitation ou pour les volumes principaux d'emprise de plus de 200 m² sous réserve qu'ils soient de teinte discrète semblable à celle des bâtiments voisins ou de l'environnement et de texture non brillante.

MATERIAUX DE TOITURE

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures est obligatoirement de ton gris moyen, gris foncé, gris-bleu foncé ou noir. Il présente une texture mate et est teinté dans la masse.

Le matériau de couverture des toitures est choisi parmi les matériaux suivants:

- les ardoises naturelles ou artificielles de format rectangulaire ou losangé;
- les tuiles de format semblable aux ardoises;
- les éléments profilés ou ondulés ;
- le verre clair (non réfléchissant) pour les volumes secondaires et les verrières;
- le zinc et le cuivre;
- les revêtements bitumineux et synthétiques pour les toitures plates;
- la toiture végétale, le bois ou les dalles de teinte gris ou beige pour les toitures-terrasses.

RIVES

Les rives latérales ainsi que les rives d'égout sont toujours discrètes.

Les descentes d'eau apparentes sont discrètes et appliquées contre les façades.

B. EXTENSION ET TRANSFORMATION DE BATIMENTS

Toutes les prescriptions relatives aux nouvelles constructions sont d'application.

C. AMENAGEMENT DES ABORDS

1. CONCEPTION

L'aménagement des abords est précisé dans les documents de permis d'urbanisme.

Si l'aménagement prévu devait être modifié de façon significative (modification du relief du sol, murs de soutènement, ...) ou ne pas être réalisé dans les 5 ans de l'obtention du permis, une nouvelle autorisation devra être demandée.

Les abords sont constitués par les zones non bâties privées ou publiques. Ils sont aménagés en aires de circulations, d'accès et de plantations. Dans tous les cas, ils sont maintenus en parfait état de propreté et entretenus.

Les accès sont clairement définis et organisés de manière à éviter au maximum les points de conflit de circulation.

Les abords sont conçus et aménagés pour constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec l'architecture des bâtiments, avec les espaces publics et les bâtiments voisins.

La zone de recul est aménagée de manière à assurer une continuité avec les propriétés voisines.

Les cours d'eau sont intégrés dans l'aménagement.

Dans le parc industriel de Monceau, l'aspect paysager sera particulièrement étudié depuis le point de vue du Boubou, depuis la route régionale et depuis le chemin de fer.

Espaces de stationnement et de manoeuvre :

Le parage des véhicules ainsi que leur manoeuvre sont interdits sur la voie publique; le parage se situe dans la mesure du possible en dehors du champs visuel direct des routes régionales.

Il convient d'éviter de créer des surfaces libres de dimensions trop importantes notamment des vastes surfaces libres couvertes de tarmac.

L'utilisation de revêtements non étanches est souhaitée.

La plantation d'un arbre à haute tige d'essence régionale pour quatre emplacements de parage est imposée dans les aires de parage d'au moins 20 emplacements.

Surfaces d'entrepôt, voies d'accès :

Elles sont établies et stabilisées selon les besoins. Sur le terrain public, les surfaces de stationnement, d'entrepôt et de transbordement sont interdites. Les lieux de stockage pour les immondices ou les ferrailles provenant de l'entreprise doivent être aménagés de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles à partir de la voie d'accès publique.

Les autres surfaces libres :

Les surfaces non utilisées par les aires de circulation et de parage sont à aménager en surfaces de végétation, de gazon ou de plantation. Endéans les 3 ans qui suivent la fin des travaux de constructions, ces surfaces doivent être aménagées conformément au plan du permis.

2. PLANTATIONS

Il convient de considérer les espaces verts et les plantations non pas comme un élément secondaire d'ornementation mais bien comme une composante essentielle de la démarche architecturale. Les plantations doivent ici être abordées en tant qu'élément architectonique important.

Les plantations utilisées dans le cadre des aménagements des abords sont de préférence des feuillus d'essences régionales.

Les haies, plantations et arbres existants sont au maximum maintenus. L'organisation des abords et même si possible des bâtiments les prend en compte.

Dans chaque parcelle et lors de la construction d'un nouveau bâtiment sont plantés par 10 ares de surface non bâtie, au moins 10 arbres et arbustes, dont au moins 2 arbres à haute tige (1 arbre à haute tige par 5 ares supplémentaires).

3. CLOTURES

Si une clôture est nécessaire pour des raisons de protection et de sécurité, elle sera composée exclusivement de treillis de teinte foncée tendu sur des potelets métalliques de teinte foncée sur une hauteur maximum de 2 m. Elle est intégrée dans des massifs de plantation d'essences régionales conservant leur feuillage en hiver.

Les murs et grilles sont autorisés aux accès ou pour dissimuler des stockages non esthétiques ou pour des raisons techniques ou de sécurité à justifier.

4. INSTALLATIONS TECHNIQUES EXTERIEURES

Il est souhaité qu'aucune installation technique ne s'implante à l'extérieur des bâtiments.

Toutefois, en cas de nécessité absolue, les installations techniques extérieures telles que les aires de stockage (déchets ou autres, ...), les conteneurs, les réservoirs, les groupes réfrigérants, etc. sont obligatoirement implantées à l'arrière des bâtiments et intégrées au mieux aux bâtiments et au paysage par des artifices architecturaux (murets, par exemple), et des plantations appropriées. Ces installations, leur lieu d'implantation ainsi que les mesures d'intégration au site doivent obligatoirement figurer au dossier de demande de permis d'urbanisme.

5. CABLES AERIENS

Pour des raisons esthétiques mais aussi économiques et climatiques, tous les câbles (électricité, téléphone, distribution T.V., câbles informatiques) doivent être placés sous terre.

Les postes d'entretien, les cabines, etc. doivent être intégrés et placés discrètement.

6. PUBLICITE, ENSEIGNE ET SIGNALISATION

Conforme aux dispositions prévues dans les dispositions communes à l'ensemble du territoire communal.

7. ECLAIRAGE

Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.
L'éclairage ne peut être gênant pour les résidences situées dans les zones contiguës d'habitat.

8. EQUIPEMENT

Dans le cadre de la demande de permis, le demandeur précise les dispositions prévues en matière d'épuration des rejets solides, liquides ou gazeux ainsi que les dispositions retenues en matière de lutte contre les nuisances (bruits, odeurs, fumées, poussières, etc.) et de protection de l'environnement (nappe phréatique, cours d'eau, etc.).

La demande précise la nature et la quantité des différents rejets.

Si le projet présenté ne présente pas les garanties suffisantes en ces matières, le Collège des Bourgmestre et Echevins se réserve le droit de refuser le permis.

Le déversement des eaux usées, qu'elles soient domestiques ou industrielles, est soumis à autorisation. Ces eaux doivent satisfaire aux normes de rejet en eau de surface conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 3 Août 1976 (publié au Moniteur Belge du 29 septembre 1976) modifié par l'Arrêté Royal du 12 juillet 1985 (publié au Moniteur Belge du 31 octobre 1985).

1. Pour ce qui concerne les eaux usées domestiques (les eaux provenant de W-C., les eaux de cuisine, buanderie, bains, nettoyage), les caractéristiques d'épuration des eaux usées sont conformes aux prescriptions de l'Arrêté Royal du 3 août 1976 sur la protection des eaux contre la pollution et au décret sur la protection des eaux de surface contre la pollution du 7 octobre 1985, paru au Moniteur Belge du 10 janvier 1986.

Elles sont traitées conformément aux dispositions contenues dans l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires et de ses modifications ultérieures éventuelles.

Le dispositif retenu doit recevoir l'agrément du service communal compétent.

Ce dispositif figure sur les plans joints au dossier de demande de permis d'urbanisme.

2. Pour les eaux industrielles, il convient de mettre en oeuvre un traitement d'épuration agréé par l'administration compétente en la matière.

Dans tous les cas d'épuration d'eau industrielle, il s'agit d'une obligation de résultat. Il appartient aux divers entrepreneurs de mettre en oeuvre les techniques les mieux appropriées au type de pollution à traiter et de proportionner les équipements en fonction des quantités d'effluents à traiter.