

4.2. Charte urbanistique

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ESTHÉTIQUES

1. PRINCIPE DE BASE

Les prescriptions de la charte urbanistique définies ci-après ont pour objet de préciser les caractéristiques des constructions de type industriel ou semi-industriel destinées à former un ensemble urbanistique dans le cadre de la mise en oeuvre de la zone d'extension de l'industrie d'Eupen.

L'objectif de cette charte est de définir un certain nombre de règles en vue d'aider les investisseurs et leurs auteurs de projets à bien saisir l'esprit de l'urbanisation dans lequel ils s'inscrivent.

En principe, le respect de ces diverses règles doit permettre d'organiser une bonne intégration des activités et des bâtiments dans le site. Ces règles ont également pour vocation d'organiser au mieux la cohérence entre les divers bâtiments et de les intégrer dans le cadre spécifique de la zone de manière à former un ensemble homogène de bonne qualité générale.

Ainsi cette charte doit être la garantie pour les premiers investisseurs que les règles qui auront été respectées par eux le seront aussi par les nouveaux arrivants.

Par la signature de la présente, l'acquéreur accepte de soumettre tous ses projets à la bonne application des règles contenues dans la présente charte, qu'il s'agisse de projets d'architecture, d'aménagement des abords, d'infrastructure d'alimentation, d'égouttage, de plantation, de modification du relief du sol ou d'abattage d'arbres.

Les acquéreurs ne pourront jamais se prévaloir auprès du vendeur du refus de permis de bâtir, d'exploiter ou de tout autre refus d'une autorisation administrative pour prétendre à résilier la vente ou obtenir des dommages et intérêts de quelque nature que ce soit.

2. DESTINATION DE LA ZONE

La zone considérée est une zone d'industrie destinée à l'implantation d'entreprises industrielle ou artisanale au sens de l'article 172 du CWATUP y compris les entreprises de services auxiliaires telles que les entreprises de transport, de manutention, de stockage et de commerces de gros. Les commerces de détails aux particuliers et les entreprises commerciales y seront refusées.

En principe, la construction de bâtiments destinés au logement n'est pas admise. Toutefois, si la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exige, le logement de l'exploitant ou d'un membre du personnel de sécurité peut être admis. Ce logement doit toutefois être intégré aux volumes du bâtiment professionnel ou de ses bureaux et adopter le même style architectural. Dans tous les cas, la construction du bâtiment destiné à l'artisanat doit précéder ou doit être simultanée à la construction du logement. Ce dernier ne peut jamais être construit en premier lieu.

Sont exclues de la zone les entreprises générant des rejets industriels à caractères polluants importants (odeur, fumée, bruit, rejets à l'égout) ainsi que ce qu'il est convenu d'appeler "industries lourdes". Sont également exclues de la zone les entreprises ou activités susceptibles de rejeter dans les effluents des substances dangereuses telles que définies dans les listes 1 et 2 de l'annexe 3 du Règlement général du 3 août 1976 (A.R. du 3 août 1976, Moniteur Belge du 29 septembre 1976) ainsi que dans l'annexe dite "Mer du Nord" du dit règlement.

Dans tous les cas, 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 des émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents. Le rejet des eaux usées dans le réseau d'égouttage est obligatoire et est soumis aux règles d'épuration légale en vigueur.

Est également interdit le placement ou le parage de baraquements, hangars, wagons, chalets, baraques à frites ainsi que les panneaux publicitaires, à l'exception des installations de chantier indiquant la mise en vente des lots concernés par le présent lotissement et les enseignes mentionnant le nom de la firme occupant la parcelle.

3. ZONES D'ISOLEMENT

Les zones d'isolement sont destinées à ne pas être bâties. Elles peuvent être plantées.

ZONE A : Zone d'isolement de 10 m à la limite de la zone industrielle.

ZONE B : Zone de 10 m située entre la zone A et la zone C. Elle ne devra pas empêcher tous travaux d'agrandissement ou de restauration de la ferme qui forme un ensemble avec le village de la rue Gemehret. La ferme pourra être restaurée ou démolie. Si elle est démolie, la zone d'isolement n'aura pas lieu d'être. Dans ce cas une zone tampon de 10 m sera plantée en limite du périmètre de la zone expropriée.

ZONE C : Zone dont la largeur s'étend depuis la limite de l'expropriation jusqu'à la zone d'habitat inscrite au plan de secteur.

ZONE D : Zone de 10 m depuis la limite des propriétés privées bâties (habitations) incluses dans la zone d'extension d'industrie au plan de secteur.

La zone agricole résiduelle servira de zone d'isolement si sa vocation principale, accueillir un éventuel raccordement au chemin de fer, ne se réalise pas.

4. ZONES TAMPONS

D'une largeur de 10 mètres, les zones tampons seront boisées afin de créer un écran de verdure entre les entreprises et les habitations des zones d'habitat limitrophes. La zone tampon sera entretenue et maintenue dans un parfait état de propreté.

Les haies et arbres feuillus existants seront maintenus dans la mesure du possible et entretenus. Les plantations utilisées seront obligatoirement d'essences locales.

Des buttes arborées et plantées peuvent être créées si nécessaire. La hauteur des buttes sera au maximum de 2 mètres.

Un permis de bâtir pour la modification du relief du sol sera introduit à l'Administration de l'Urbanisme en même temps que celui relatif à la voirie principale.

5. PARCELLAIRE

La division parcellaire répondra au besoin de chaque demandeur. Cette division sera réalisée en tenant compte des haies ainsi que des arbres remarquables existants. Ceux-ci seront maintenus dans toute la mesure du possible.

La division définitive en parcelles se fera à la demande au fur et à mesure de la vente des lots dans le respect du principe énoncé ci-dessus de manière à intégrer les constructions sans perturbation excessive dans la trame naturelle existante.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

RECU L LATÉRAL

Le recul latéral de toute construction par rapport aux limites de propriété est de six mètres minimum.

RECU L ARRIÈRE

Le recul arrière est de six mètres minimum par rapport à la limite de propriété ou de la limite de la zone tampon.
S'il existe une zone tampon ou une zone d'isolement, la limite des terrains constructibles correspondra à la limite interne de la zone tampon.

FRONT DE VOIRIE

Le recul minimum à front de voirie est de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.

7. LES CONSTRUCTIONS

ARCHITECTURE

Les bâtiments peuvent être érigés en un ou plusieurs volumes par la disposition ou l'imbrication de formes simples. Toutefois, ils doivent obligatoirement conserver une grande unité d'aspect.

La hauteur maximum des bâtiments ne peut être supérieure à 12 mètres. Dans le cas d'une toiture à versants, la hauteur maximum au faite est de maximum 15 mètres.

MATÉRIAUX

Toutes les parois des bâtiments, tant avants, arrières que latérales sont traitées en façade de mêmes matériaux. Ceux-ci sont de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien.

Dans un souci d'homogénéité, un maximum de trois matériaux différents en texture ou en tonalité peut être utilisé pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments. Les baies n'entrent pas dans ce décompte.

Compte tenu du site et de l'environnement, ainsi que du caractère architectural de la région, ces matériaux sont toujours de texture non brillante. Ils sont choisis de préférence dans la gamme des gris moyen, gris beige ou gris foncé. En outre, ils sont choisis pour leur bonne résistance aux intempéries et autres facteurs de vieillissement prématuré.

Ces matériaux sont choisis pour former entre eux un ensemble harmonieux et sobre. Les couleurs ne sont pas exclues mais sont utilisées uniquement en accompagnement.

8. ABORDS ET PLANTATIONS

Les abords sont constitués par les zones non bâties. Ils sont aménagés en accès et parking, en pelouses de préférence garnies de massifs de plantations ou laissés dans leur état naturel. Dans tous les cas, ils sont maintenus en parfait état de propreté et entretenus.

La plantation d'arbres à hautes tiges est obligatoire. Tout acquéreur est tenu dans l'année suivant l'achèvement du gros oeuvre des constructions de planter la parcelle par des arbres de type feuillus avec un minimum de trois arbres par 1000 m² de terrain.

Les plantations nouvelles ou existantes, maintenues ou supprimées, devront figurer au plan d'implantation lors de la demande de permis de bâtir.

Les haies et arbres feuillus existants sont maintenus dans la mesure du possible et entretenus. Les haies et les arbres longeant des voiries pourront être supprimés au droit des entrées des parcelles des entreprises.

Les plantations utilisées sont obligatoirement des feuillus d'essences locales.

9. PARKING

Des emplacements de parcage de véhicules seront prévus en nombre suffisant en fonction de l'activité développée et conformément à la législation en la matière. Le parcage sur la voie publique n'est pas admis. Il est toutefois admis dans la zone de recul à front de voirie pour autant que ce parking soit séparé du domaine public par une plantation basse tige et dispose d'une seule entrée et ou d'une entrée et d'une sortie éventuellement.

Les emplacements de parcage ainsi que les accès doivent obligatoirement figurer dans le dossier de demande de permis de bâtir.

L'utilisation de matériaux poreux est souhaitée dans le cadre des aménagements des surfaces de manoeuvre et de parcage extérieures; ceci,

d'une part, en vue d'entraver le moins possible l'écoulement naturel des eaux de pluie et d'alimentation de la nappe souterraine et d'autre part, pour réduire l'afflux d'eau de ruissellement vers l'égout.

En outre, les zones de parcage sont arborées, les voiries et chemins sont tracés en respectant l'allure naturelle du sol; les aménagements sont constitués de matériaux et d'essence végétales s'harmonisant bien au site et aux bâtiments.

10. INSTALLATIONS TECHNIQUES EXTÉRIEURES

Les installations techniques extérieures telles que :

- aire de stockage
- réservoir
- groupe réfrigérant, etc.

seront intégrées au mieux au paysage par des plantations appropriées. Ces installations, leur lieu d'implantation ainsi que les mesures d'intégration au site doivent figurer au dossier de demande de permis de bâtir.

11. CLÔTURES

Il est souhaité qu'il n'y ait pas de clôture de délimitation de la propriété de façon à ne pas diviser l'espace en mailles serrées.

Toutefois, si elles s'avèrent justifiées elles seront autant que possible intégrées dans des massifs de plantation, soit existants et maintenus, soit aménagés.

Les clôtures à front de voirie sont de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales, éventuellement complétée par une clôture métallique classique si l'activité développée le justifie.

12. EAUX USÉES

a) Les bâtiments et autres constructions qui seront construites en bordure d'une voirie équipée d'un égout devront obligatoirement s'y raccorder tant au niveau des eaux "industrielles" que des eaux "ménagères".
Le niveau d'implantation du rez-de-chaussée est principalement conditionné par le niveau de l'égout. Il est fixé au moins à 50 cm au-dessus du niveau naturel à l'endroit des constructions pour autant que le niveau de raccordement à l'égout le permette.

b) Pour les autres, un équipement complet de traitement des eaux usées sera réalisé comprenant notamment : fosse septique, dégraisseur, décolloïdeur et lit d'épandage avec filtre à sable. Le système et le volume de chaque élément seront déterminés en fonction de l'établissement (nature et volume des eaux traitées) au moment de la demande d'autorisation de bâtir ou de ce qui sera d'application au moment de la réalisation.
Ce problème sera examiné dès la discussion de l'avant-projet.
La réalisation d'une citerne d'eau de pluie d'au moins 10 000 litres est obligatoire, le trop plein étant évacué dans le réseau de canalisation existant.

c) Les citernes à mazout seront enterrées, une cavité étanche et visitable sera réalisée à cet effet.

13. ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

Aucun dispositif n'est toléré.
Seule l'indication de l'entreprise (enseigne) est autorisée. Ce dispositif devra obligatoirement faire partie du dossier de demande de permis de bâtir.

14. RACCORDEMENTS

En accord avec les Sociétés distributrices, tous les raccordements particuliers à charge des acquéreurs des lots seront effectués dans la mesure du possible en souterrain.

15. DÉROGATIONS

Si les circonstances l'exigent, il pourra être dérogé aux présentes prescriptions avec l'accord de l'Administration de l'Urbanisme et celui du Collège Echevinal.

CLAUSES JURIDIQUES

Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet n'importe quel lot doivent mentionner l'existence du présent cahier des charges et conditions urbanistiques et esthétiques et en imposer le respect aux nouveaux ayants-droit.