

0. PREAMBULE

0. 1. SITUATION

Le présent projet d'aménagement particulier concerne des fonds sis à Soleuvre, au lieu-dit « Um Woeller » et compris dans la zone d'activités commerciales et économiques telle que définie dans le plan d'aménagement directeur approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 19 octobre 1992 selon la procédure de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Suite à une décision du Ministre de l'Environnement en date du 18.10.1993, une partie de la zone située à l'Ouest a été classée en zone verte (voir plan référence n°9888, échelle 1/5000).

Le plan directeur a été divisé pour des raisons pratiques en deux plans d'aménagements particuliers conformément au plan annexé.

0. 2. TERRAIN

Le terrain du PAP (1ère partie) comporte une superficie approximative de 8,7 HA et est bordé au Nord par la route nationale 32 qui assure la liaison entre la collectrice sud A13 et la route CR 110 (Sanem-Soleuvre).

La dénivellation maximum entre le côté Nord (RN 32) et le côté Sud est de 12 m sur une longueur approximative de 460 m.

0. 3. RESEAU ROUTIER

Un accès unique à la zone commerciale est proposé à partir de la RN 32 par l'intermédiaire d'un giratoire.

Un deuxième accès limité aux services de secours est situé sur le côté Est de la zone sur le chemin communal qui rejoint la route CR 110.

Un accès « piétons » assure la liaison de la zone d'activités avec le tissu urbain existant au départ de la halte d'autobus située en bordure de la route CR 110.

0. 4. INTEGRATION

Le règlement des bâtisses de la commune de Sanem autorise un volume bâti admissible de 6 mètres cubes par mètre carré de parcelle dans la zone artisanale. Dans le présent PAP, de manière à favoriser une bonne intégration dans le site, le même CMU (coefficient maximum d'utilisation) a été proposé.

0.5 ARCHITECTURE

Il est souhaitable de limiter la diversité des matériaux à mettre en œuvre dans l'ensemble du site afin de promouvoir une certaine harmonie, au niveau des matériaux de façade aussi bien qu'au niveau des matériaux de toiture.

Des toitures « vertes » et des façades « vertes » semblent particulièrement appropriées pour arriver à ce résultat.

Réf. : N°	12512	
Le présent document fait partie de l'avis		
de la Commission d'Aménagement, émis		
dans sa séance du		28.1.2000

FB
Guinaur
Zangher

1. GENERALITES

1.1. DEFINITION

Le présent projet d'aménagement particulier concerne la réalisation d'activités commerciales et de services dans la zone d'activités commerciales et économiques au lieu-dit "Um Woeller". Sont exclus des établissements qui visent essentiellement l'aménagement de dépôts et d'aires de stockage pour matériaux divers, de stationnement d'engins de transport ou de manutention, de même que toute entreprise de l'industrie lourde.

Les immeubles de logement sont également interdits ; les hôtels par contre sont admis.

A noter que par parcelle deux logements de service peuvent être autorisés.

Le projet comporte des terrains appartenant à la Commune de Soleuvre et des terrains appartenant à des privés

1.2. PARCELLAIRE / SURFACES CONSTRUISIBLES

Le parcellaire est basé sur une unité minimale de $\pm 1700 \text{ m}^2$ c'est-à-dire de $\pm 35 \text{ m} \times 52 \text{ m}$. Les petites parcelles pourront être regroupées pour en constituer de plus grandes (par exemple : 2 petites parcelles = 1 grande ; 3 petites = 2 grandes ; etc). Les grandes parcelles pourront être redivisées pour constituer de petites sans descendre en dessous de la taille minimale.

La superficie d'un terrain est construisible au maximum à raison de 50% de la surface privative totale.

1.3. ALIGNEMENT ET REcul DES CONSTRUCTIONS

1.3.1. Alignement

Les alignements sur rue doivent obligatoirement être respectés, sur deux rues pour les bâtiments d'angle.

Le recul sur l'alignement est en principe de 5 mètres, sauf pour les façades donnant sur la route d'accès principale où le recul est en principe de 19 m, en tout cas minimum 50 m par rapport à l'axe de la ligne de haute tension.

1.3.2. Recul latéral

Les reculs latéraux minima sont de 3 m d'un côté, de 10 m de l'autre, de sorte que la distance entre deux bâtiments voisins soit normalement de 13 m.

Un recul latéral minimum de 6,5 m est exigé si le cas normal n'est pas réalisable.

Les bâtiments donnant sur deux rues n'ont pas de recul arrière.

1.3.3. Recul arrière

Le recul sur la limite arrière est de 5 m minimum. Une façade non parallèle à la limite est en moyenne distante de 5 m, le point le plus rapproché étant à minimum 3 m de la limite.

1.4. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum hors tout des constructions est limitée à 12,00 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des volumes techniques ne dépassant pas au total 25% de la surface bâtie au sol. Ces cabanons techniques devront se situer à au moins 3 m des façades.

La hauteur minimum des façades sur rue est de 7,50 m.

La hauteur est mesurée dans l'axe de la façade sur rue, dans l'axe de la voie desservante.

Le nombre maximum de niveaux pleins autorisés est fixé à 4.

Une hauteur supérieure à 12,00 m et un nombre supérieur d'étages peuvent être autorisés par le collège échevinal, si la fonction et la situation du projet dans le site le justifient.

1.5. VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Le volume des constructions ne pourra pas dépasser 6 mètres cubes par mètre carré de surface de parcelle brute, soit un CMU max. (coefficient maximum d'utilisations) de 6 m³/m² terrain.

Le volume est à calculer suivant les mesures extérieures des constructions à partir du repère considéré pour le calcul de la hauteur. Les volumes des constructions techniques visées à l'article 1.4 ne doivent pas être compris dans les volumes maxima autorisés.

1.6. LES SURFACES LIBRES

Une surface égale à au moins 20% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans la zone de recul avant des constructions et ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôt de matériaux, ni comme places de stationnement sauf pour les parcelles en bordure de la voie d'accès principale.

Les arbres plantés en bordure de rue sont considérés dans les surfaces de plantations.

1.7. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Par poste de travail, il faudra prévoir 0,75 places de stationnement. Les parkings manquants éventuellement en surface devront être aménagés sous les constructions.

Deux types de surfaces sont prévus pour les emplacements de stationnement privatifs :

1.7.1 Sur la surface libre des terrains privatifs

Maximum 30% de la surface des terrains pourra être aménagé en parking et chemin d'accès en dur.

Par tranche de 4 emplacements de stationnement, un arbre à haute tige est à planter.

Les emplacements de stationnement devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.

Les chemins d'accès pour les voitures et les parkings sont exécutés de préférence en revêtement non perméable.

1.7.2. Les surfaces de parkings privatives aménagées du côté Est de la voie d'accès principale

Conformément à la partie graphique du P.A.P. Ils sont aménagés soit par la Commune, soit par le propriétaire privé et vendus ou loués aux acquéreurs des parcelles.

1.8. POUBELLES ET CONTAINERS

Les poubelles et containers se situeront à l'intérieur des gabarits autorisés et ne doivent présenter aucune gêne pour le voisinage.

1.9. CLOTURE

Les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,80 m au-dessus du terrain.

1.10. ACCES AUX BATIMENTS

Les accès devront être aménagés de sorte à respecter le rythme des arbres plantés en bordure de rue.

2. CHARGES ARCHITECTURALES

2.1 FAÇADES

Les matériaux de façade sont à faire approuver lors de la demande d'autorisation de bâtir. Une seule porte de garage de largeur maximum 7 m est autorisée sur la façade principale respectivement sur 1 façade principale.

2.2 SAILLIES

Les saillies sont à faire approuver lors de la demande d'autorisation de bâtir. Elles ne pourront pas dépasser 1/3 de la surface de la façade. La saillie maximum est de 1,00 m.

2.3 SUPERSTRUCTURES

Les superstructures sont à regrouper et à intégrer dans le concept architectural. Elles respecteront les règles de hauteur définies à l'article 1.4.

2.4 TOITURES

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour tous les bâtiments.

Les cabanons longeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air pourront dépasser le niveau de la toiture, mais devront se situer à l'intérieur des superstructures techniques, dont question aux points 1.4 et 2.3 ci-avant.

2.5 ESPACES VERTS

Les plantations respecteront les règles définies ci-avant.

2.6 ANNEXES

Les annexes, garages, dépôts, etc devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits.

2.7 ENSEIGNES

Les enseignes dans la zone d'activité sont à traiter de façon discrète. Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles.

Les enseignes sur bornes, dont le modèle est à faire approuver par la Commune sont à disposer le long de la façade principale.

Les enseignes aux bâtiments sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (max. 50 cm de haut) soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement. Des enseignes en forme de caissons lumineux sont à proscrire.

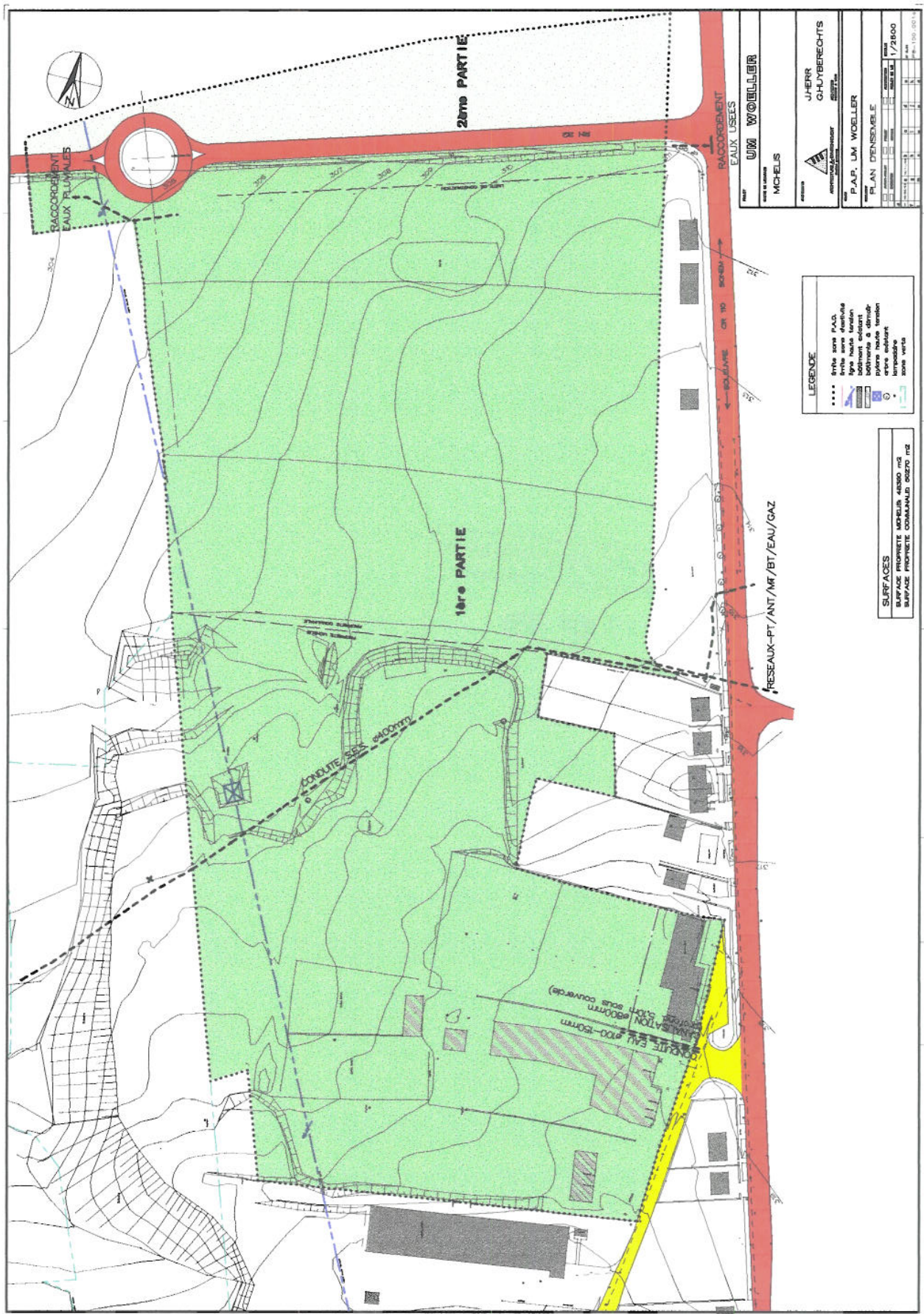
Les enseignes sont à faire approuver par la Commune.

2.8 MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structures diverses. Sont proscrits les matériaux suivants : les bardages du type PVC ou similaire, des bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité quelconque. Dans le cas de l'utilisation du bardage métallique, une grande recherche dans le détail est requise (ouvertures, transition vers d'autres matériaux, socle du bâtiment, acrotères, etc).

3. DISPOSITIONS SPECIALES**3.1 REGLEMENTATIONS DIVERSES**

Pour ce qui n'est pas spécialement réglé par les présentes conditions, les dispositions du règlement sur les bâtisses de la commune de SANEM sont à observer.



LEGENDE

- *** zone P.A.O.
- zone sans destination
- zone haute tension
- zone à démolir
- zone haute tension
- zone existant
- zone verte

SURFACES

SURFACE PROPRIETE MOEHLER 46250 m ²	
SURFACE PROPRIETE COMMUNALE 60270 m ²	

PROJET
RACCORDEMENT
EAUX USEES

MAÎTRE D'OUVRAGE
M. MOELLER

ARCHITECTE
J. HERR
G. HUYBRECHTS

PROJETANT
P. P. P. M. MOELLER

PLAN D'ENSEMBLE

ÉCHELLE
1/2500