

PROVINCE DE LIEGE
COMMUNE DE MODAVE

SPI - Rue du Vertbois,11 - 4000 LIEGE

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE STREE
COMMUNE DE MODAVE

ROUTE DE STREE - RUE BIETTE

CHARTE URBANISTIQUE

AUTEUR DE LA CHARTE

SPI Rue du Vertbois,11 - 4000 LIEGE
Fabienne Hennequin

Table des matières

1.1	Préambule	4
Article 2 : Destination		4
2.1	Activités autorisées	4
2.2	Activités non autorisées	5
2.3	Intégration de logement	5
Article 3 : Parcellaire		6
Article 4 : Constructions		6
4.1	Architecture	6
4.2	Gabarit et hauteur	6
4.2.1	Volume principal (VP)	6
4.2.2	Volumes secondaires (VS)	7
Article 5 : Implantation des constructions		7
5.1	Dispositif d'isolement périphérique – zone tampon arborée	7
5.2	Recul avant	7
5.3	Recul latéral	8
5.4	Recul arrière	8
5.5	Relief	8
Article 6 : Matériaux		8
6.1	Matériaux de façade	9
6.2	Matériaux de couverture des toitures	9
6.3	Auvents et carports	9
6.4	Façades adossées à une limite mitoyenne	9
Article 7 : Aménagement des abords		10
7.1	Zone tampon arborée	10
7.2	Aménagement paysager dans les parcelles	11
7.3	Bassin d'orage	11
7.4	Effet de porte rue Biette	12
7.5	Voiries publiques automobiles	12
7.6	Voies lentes publiques	12
7.7	Accès privés	12
7.8	Stationnement	13
7.9	Clôtures	13
Article 8 : Eclairage, Signalisation, Enseignes et publicité		14

8.1	Eclairage	14
8.2	Signalisation extérieure	14
8.3	Enseignes dans parcelle.....	14
8.4	Publicité.....	15
Article 9 : Evacuation des eaux.....		15
9.1	Egouttage public.....	15
9.2	Eaux de ruissellement et bassin d'orage	15
9.3	Egouttage privé	15
Article 10 : Nuisances		15
10.1	Nuisances acoustiques	15
10.2	Nuisances odorantes	16
10.3	Rejets et déchets	16
10.4	Stockage	16
Article 11 : Divers		16
11.1	Raccordements.....	17
11.2	Clause juridique.....	17
11.3	Délai obligatoire pour la réalisation des constructions.....	17
Article 12 : Procédure.....		17

1.1 Préambule

L'objectif de développement de la zone d'activités économiques rurales à Strée dans la commune de Modave est l'ancrage, sur leur territoire, des petites et moyennes entreprises locales en création ou freinées par leur imbrication dans le milieu d'habitat.

La création de cette zone permet :

- de créer et de maintenir des emplois de proximité
- de maintenir sur le territoire communal une entreprise déjà implantée dans le village
- de limiter la concentration de pôles d'emplois et donc les déplacements quotidiens qui y sont liés
- de limiter le développement de villages dortsirs par la création d'une dynamique économique locale

Ce concept s'inscrit dans une démarche de recherche de qualité tant sur le plan architectural et urbanistique que sur le plan environnemental : recherche d'une image positive de la réussite d'un parc d'activité en harmonie avec son environnement rural.

C'est pourquoi, la commune de Modave et la SPI considèrent qu'il est important d'une part d'apporter aux investisseurs la garantie d'un développement urbanistique cohérent et, d'autre part, d'apporter aux riverains une qualité paysagère permettant une bonne intégration au contexte bâti existant.

C'est à cette fin que la présente charte urbanistique a été rédigée.

Elle concerne aussi bien les aménagements réalisés par la SPI lors des travaux d'équipements, comme l'aménagement des voiries, voie lente, bassin d'orage et dispositifs d'isolement que les aménagements réalisés ensuite par les entreprises.

Complémentairement aux prescriptions en vigueur pour la vente des terrains par la SPI, les options définies dans cette charte devront être prises en compte par l'auteur de projet pour la conception et la construction des bâtiments ainsi que pour l'aménagement des abords.

ARTICLE 2 : DESTINATION

2.1 Activités autorisées

Dans la partie centrale de la zone (parties 1 et 2, voir annexes 1 et 2), sont autorisées les entreprises artisanales, de rayonnement local, dont l'activité reste compatible avec le milieu environnant : n'entraînant que peu ou pas de perturbation (charroi, bruits intempestifs ou répétitifs, rejet de poussières, fumée, gaz ou odeur) et peu d'impact au niveau paysager (pas de tour, cheminée ou

silo de grand format). Par exemple, des entreprises du secteur de la construction : menuisiers, couvreurs, parc et jardin,...

Les bureaux et les services liés à des activités de production installées dans le parc y sont également autorisés.

Sur la partie de 60 mètres de profondeur le long de la rue Biette (partie 3, voir annexes 1 et 2) ne sont autorisées que des activités de services et de bureaux dont la taille et l'activité ne permettent pas une implantation dans un bâtiment d'habitat classique.

La parcelle située à front de la route de Strée (partie 4, voir annexes 1 et 2) présente une affectation à vocation commerciale et/ou économique.

2.2 Activités non autorisées

Les activités risquant de produire des nuisances perceptibles à l'extérieur du bâtiment et incompatibles avec l'environnement résidentiel immédiat du village de Strée (charroi, odeurs, bruits, fumées, poussières, impact paysager) sont non autorisées.

Les commerces sans activité productive sur site ne sont pas autorisés sauf dans la partie 4 (voir annexes 1 et 2).

Sont non autorisées dans la bande de 60 mètres le long de la rue Biette (partie 3, voir annexes 1 et 2) les activités suivantes : entrepôts, stockages, ateliers, commerces.

Aucun accès carrossable ou piétonnier n'est autorisé en direct par la rue Biette. Cette rue restera strictement réservée au trafic local.

2.3 Intégration de logement

Un logement lié à l'activité est admis par parcelle.

La partie destinée au logement est directement accessible depuis l'extérieur et est intégrée aux volumes abritant les activités économiques.

La superficie dédiée au logement est de maximum 100 m² (murs extérieurs non compris, tous niveaux confondus, hors garages, greniers et caves). Cette surface peut représenter maximum 25% de la surface affectée à l'activité économique sur la parcelle considérée.

Dans la conception générale, le logement doit rester au second plan de l'activité économique et ne peut être construit avant celle-ci.

Le bâtisseur établissant un logement sur le site connaît la destination de l'ilot d'entreprises et en accepte par avance les inconvénients éventuels.

ARTICLE 3 : PARCELLAIRE

La division en parcelles se fait à la demande au fur et à mesure de la vente des lots.

On favorise un usage parcimonieux du sol en créant des parcelles les plus ajustées possibles pour l'activité à développer (et ses extensions à court terme) au départ de la voirie principale.

Les entreprises dont les activités nécessitent des parcelles de surface importante (plus de 3000 m² utiles hors zones tampons et de recul) sont implantées prioritairement dans la partie Nord-Ouest (partie 1 voir annexes 1 et 3).

Deux voiries secondaires permettant l'accès depuis la voirie principale aux deux parties de la zone située le long de la rue Biette (partie 3, voir annexes 1 et 3) sont recommandées.

ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS

4.1 Architecture

L'option principale est de garantir la bonne intégration de la zone d'activité économique mixte dans l'espace villageois.

L'architecture reste simple et sobre.

Les constructions implantées sur une même parcelle présentent une composition d'ensemble : harmonie, équilibre par les gabarits, la forme, l'architecture, les matériaux et les tonalités.

Les bureaux, espaces d'accueil, de services ou d'exposition présentent une architecture créative, de qualité et adaptée au site, qu'ils soient en avant-plan d'un bâtiment de type « industriel » ou seuls dans la bande de 60 mètres côté rue Biette.

Les équipements (abri vélos, local poubelles, cabines de transformation, aires de stockage...) et les garages (pour véhicules professionnels et/ou particuliers) sont coordonnés aux bâtiments des entreprises et aux aménagements des abords.

4.2 Gabarit et hauteur

4.2.1 Volume principal (VP)

Le volume principal (volume, qui possède le gabarit (hauteur et emprise au sol) le plus important) est l'élément principal de la conception des constructions sur la parcelle. Il doit être construit en première phase.

Il présente une toiture à deux versants de même inclinaison (17° à 35° sur l'horizontale).

La hauteur moyenne sous gouttière du VP (hauteur moyenne des angles du bâtiment par rapport au terrain jointif après nivellement) est limitée à 2 niveaux ou 7 mètres maximum.

La hauteur du faite du VP (hauteur moyenne aux deux extrémités du faite par rapport au terrain jointif après nivellement) est limitée à 12 m maximum.

4.2.2 Volumes secondaires (VS)

Un ou plusieurs volume(s) secondaire(s) peuvent être articulé(s) au volume principal en lui restant secondaires.

Ils présentent obligatoirement un gabarit sensiblement inférieur à celui du VP (hauteur inférieure à la hauteur sous gouttière du VP, en tous points). Ils présentent une toiture inclinée (1 ou 2 versants de 17° à 35° sur l'horizontale) ou plate (moins de 5° sur l'horizontale).

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments sont implantés en ordre ouvert et en recul par rapport à la voirie et aux limites de la zone.

5.1 Dispositif d'isolement périphérique - zone tampon arborée

Le parc d'activités économiques est bordé sur une partie de son périmètre d'une zone tampon arborée et d'une voie lente aménagées par la SPI dans le cadre du chantier relatif à l'équipement de la zone (voir plan en annexe 1):

- côté Ouest : zone tampon arborée de 8 mètres + voie lente de 3 mètres
- côté Nord-Ouest : zone tampon arborée de 10 mètres + voie lente de 3 mètres
- côté Nord-Est : zone tampon arborée de 10 mètres
- côté Est (le long de la rue Biette): zone tampon arborée de 5 mètres

5.2 Recul avant

La profondeur de la zone de recul, soit l'espace compris entre l'alignement (ligne séparant le domaine public du domaine privé) et le premier volume ou les premiers emplacements de parkings est de minimum 6 mètres (voir plan en annexe 4). Cette zone de recul peut comprendre les accès, des parkings, les enseignes, des talus (ou murs de soutènement) et des plantations (haies, prairie, végétation rampante, buissons, arbres).

Elle ne peut pas comprendre d'aires de stockage.

La voirie publique ne peut pas être utilisée comme aire de chargement ou de déchargement.

5.3 Recul latéral

La largeur de la zone de recul latéral est de 4 mètres minimum entre la limite parcellaire et le premier volume.

L'implantation en mitoyenneté est autorisée partout et spécialement recommandée dans la partie 3.

L'implantation adossée à une limite mitoyenne d'un volume principal ou secondaire est autorisée moyennant coordination entre projets situés sur les parcelles contiguës (accord SPI et accord des deux propriétaires contigus).

La composition d'une façade adossée à une limite mitoyenne fait l'objet de prescriptions particulières (voir article 6.3).

5.4 Recul arrière et rue Biette

La largeur de la zone de recul arrière est de 4 mètres minimum en plus de la zone tampon arborée quand elle existe (voir plan en annexe 4). Cette zone de recul peut comprendre les accès, les aires de parcage et des plantations sans que ces activités ne puissent constituer des nuisances pour le voisinage. Elle ne comprend pas d'aires de stockage.

5.5 Relief

Les constructions sont implantées de manière à créer une zone de recul avant dont le relief prolonge l'espace public de la voirie en « ordre ouvert ». Les talus (ou les murs de soutènement) y sont limités à des différences de niveau de 50 cm. Si le relief l'exige, on procède à un aménagement en terrasses successives.

Les implantations sont coordonnées entre parcelles jointives, via le nivellement continu et progressif du terrain.

ARTICLE 6 : MATÉRIAUX

Afin d'atteindre une certaine harmonie d'ensemble et de conférer une unité au parc d'activité, il est préconisé la recherche d'une harmonie chromatique d'ensemble ; le choix des teintes des matériaux est par conséquent restreint de manière à créer un ensemble sobre et harmonieux.

Par ailleurs, l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement à faible « empreinte écologique » est préconisée.

6.1 Matériaux de façade

Pour les parements et revêtements de façades, chaque construction (VP et VS considérés séparément) devra comporter un seul matériau principal et - éventuellement - un matériau accessoire.

Les matériaux sont toujours de texture non brillante et sont choisis dans la gamme des couleurs crème, beige, blanc cassé, gris (correspondant à la gamme des tons du bâti traditionnel existant dans le village de Strée).

L'emploi du bois et les façades végétalisées est également encouragé.

Les soubassements ainsi que les châssis des portes et des fenêtres (vitrage et structure) ne sont pas pris en compte comme «matériaux», mais ils répondent également à l'impératif de sobriété et ne peuvent pas être de teinte vive.

L'autorité administrative a la possibilité de refuser l'usage d'un matériau ou d'un système constructif.

6.2 Matériaux de couverture des toitures

Les toitures inclinées sont couvertes de matériaux gris moyen à foncé non brillant. Les verrières, fenêtres de toiture, panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés dans le plan de la toiture. Les lucarnes et croupes sont interdites.

Les toitures plates sont couvertes de matériaux gris moyen à foncé. Les toitures végétales sont encouragées. Les lanterneaux, panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés pour autant qu'ils restent discrets à la vue depuis les voiries publiques.

6.3 Auvents et carports

Pour les auvents ou car-ports à ossature apparente, le bois ou l'acier sont admis dans une teinte s'harmonisant avec l'architecture d'ensemble.

6.4 Façades adossées à une limite mitoyenne

S'il n'y a pas coordination entre projets situés sur parcelles contiguës, seul un ou des volumes secondaires peuvent être construits adossés à une limite mitoyenne. Dans ce cas, le mur de façade reste entièrement privatif. Son aspect est aussi soigné et le parement est le même que sur les autres façades du volume concerné. Les matériaux utilisés pour la construction de ce mur ont une résistance au feu suffisante à faire agréer par le Service Régional d'Incendie compétent.

Le voisin pourra adosser lui aussi un VS au VS préexistant sur la parcelle voisine, sans qu'aucune indemnité ou rachat de mitoyenneté ne soit nécessaire. Le second bâtisseur aura à sa charge le dispositif technique nécessaire pour éviter l'infiltration d'eau entre les deux VS.

S'il y a coordination entre projets situés sur deux parcelles contiguës, les volumes principaux et/ou secondaires peuvent être construits sur l'axe de la limite mitoyenne.

Tout mur mitoyen doit alors être constitué de un ou de deux murs contigus :

- capable(s) d'être porteur(s) de planchers des deux côtés;
- de catégorie acoustique IIBmin conformément à la NBN S01-400;
- de coefficient de transmission thermique max (Kmax) de 1 W/m²K conformément à la NBN B62-002;
- de résistance au feu suffisante à faire agréer par le service régional d'Incendie compétent

Le mur mitoyen destiné à être en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu du même parement que sur les autres façades du volume concerné.

ARTICLE 7 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS

7.1 Zone tampon arborée

Les zones tampons d'une largeur de 8 à 10 mètres doivent former une bande boisée composée d'essences indigènes choisies dans la liste reprise à l'annexe 2 (AGW du 20/12/2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignement d'arbres. Pour le site concerné, prendre « Condroz »).

Celle-ci est composée d'essences variées plantées sur 3 rangs :

- Salix alba périmètre 20/25 : arbres de haut jet environ tous les 10 m
- Salix caprea ht60/80 et Cornus mas ht60/80 : grands arbustes
- Ligustrum ht60/80 : petits arbustes

La bande boisée est traitée et entretenue de manière à obtenir des hauteurs variées et qu'au moins un arbre de haut jet (Salix alba) à croissance libre soit conservé tous les 10 m.

La zone tampon le long de la rue Biette d'une largeur de 5 mètres est plantée d'une haie de Carpinus betulus (charmes) et d'un alignement de Salix alba (saules blancs). Au sol, des prairies fleuries indigènes séparent la haie des premières constructions.

Les plantations des espaces tampons sont pris en charge par la SPI tandis que leur maintien et entretien incombent à chacun des propriétaires (recépage, sélection des arbres de haut jet, coupe éventuelle) dans l'objectif de leur conserver le rôle d'isolement et d'intégration paysagère. Les coupes, notamment, devront être effectuées de manière à conserver un écran dense.

7.2 Aménagement paysager dans les parcelles

La plantation et l'entretien des plantations dans chacune des parcelles sont pris en charge par chaque propriétaire. La demande de permis d'urbanisme de chaque bâtiment ou aménagement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement des abords qui comprend :

- les accès, les zones de parking, les zones de stockage éventuelles, les équipements techniques extérieurs éventuels, etc... ainsi que les dispositifs de gestion des déchets
- la topographie des lieux et les modifications du relief du sol entraînées par les constructions du projet ; l'aire de modification du relief figurera en plan.
- toutes indications sur la nature des matériaux des abords : les revêtements de sol, les pelouses, les clôtures (ou absence de clôture), les haies, les massifs végétaux, les arbres isolés et les essences des plantations retenues

En l'absence de ce plan d'aménagement paysager, la SPI se réserve le droit d'imposer des mesures paysagères dans un souci de bonne intégration du projet dans l'ilot et son environnement.

Cette imposition comprend la constitution d'un cautionnement couvrant la réalisation des plantations et d'aménagement paysager.

Les plantations doivent être réalisées simultanément à la construction du bâtiment ou au plus tard l'année qui suit la fin de la construction

Les arbres fruitiers indigènes sont recommandés dans les zones de recul.

Les végétaux utilisés pour la réalisation des haies sont exclusivement: *Carpinus betulus* (charme) ou *Fagus sylvatica* (hêtre) à feuillage marcescent. Ces essences ne peuvent pas être mélangées. En aucun cas les haies ne peuvent être constituées de conifères (ifs, thuyas, sapins,...).

La haie qui sépare deux propriétés distinctes est taillée à une hauteur convenue entre les deux voisins : maximum 2,00 m de hauteur.

La haie qui est plantée à 50 cm de l'alignement (voirie publique ou voie lente) est taillée à une hauteur de maximum 2,00 m de hauteur.

La gestion des abords sera écologique, avec fauchage tardif et taille douce.

Les abords seront maintenus en parfait état de propreté et seront convenablement et régulièrement entretenus.

7.3 Bassin d'orage

Le bassin d'orage fait l'objet d'un aménagement paysager :

- Plantes aquatiques Typhas et indigènes mélangées
- *Salix alba* périmètre 20/25 et *Cornus mas* 40/60

- Haie périphérique en *Carpinus betulus* (charmes) ht125/150, EA 1,50m
- Prairie fleurie

Un mobilier urbain constitué de bancs, tables et poubelles est ancré au sol à proximité du bassin d'orage.

7.4 Effet de porte rue Biette

Le centre du rond-point est planté d'un *Salix alba* (saule blanc) haute tige entouré d'une prairie fleurie.

Le contour du rond-point côté parc est bordé d'une haie plantée de *Carpinus betulus* (charme), d'une hauteur de 1 mètre.

Un dispositif empêchant l'accès à la rue Biette (dans les deux directions) aux poids lourds et véhicules de transit est mis en place sous forme d'un rétrécissement et/ou une signalisation.

7.5 Voiries publiques automobiles

La voirie principale est revêtue d'hydrocarboné.

Les éventuelles voiries secondaires accessibles aux véhicules motorisés sont revêtues d'hydrocarboné ou de stabilisé (perméable).

7.6 Voies lentes publiques

La voie lente d'une largeur de 2 à 3 mètres est revêtue de béton coloré de teinte ocre.

Des chicanes resserrées ou des potelets empêchent l'accès des voies lentes aux véhicules à moteur (motos, vélomoteurs, quads,..)

La création de sorties piétonnes vers les fonds des jardins privés est possible moyennant autorisation préalable de la SPI et de la Commune de Modave.

7.7 Accès privés

Les accès sont organisés de manière à éviter au maximum les points de conflit de circulation et modifications sensibles du relief du sol.

Côté Sud de la voirie, les accès sont obligatoirement implantés entre les fossés (noues) (voir plan terrier).

Les accès au lot privé sont clairement définis au plan du permis d'urbanisme et cotés.

Aucun accès privé n'est autorisé depuis la rue Biette ou depuis le rond-point.

Les matériaux sont agencés de manière à créer avec le bâtiment et les plantations un ensemble homogène, simple et durable. Les matériaux perméables sont recommandés (stabilisé, empierrement ou dalles ou pavés de béton à joints ouverts). Dans l'impossibilité, les voiries destinées aux véhicules sont hydrocarbonées ou bétonnés.

Les revêtements de sol des cheminements des modes doux sont perméables ou avec des accotements perméables.

7.8 Stationnement

Le parcage de véhicules est interdit sur le domaine public. L'accès à des parcs est interdit en direct à partir de la route de Strée ou de la rue Biette.

Chaque constructeur doit prévoir sur sa parcelle un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour le matériel roulant de l'entreprise, le personnel et pour les visiteurs.

Les emplacements extérieurs destinés au stationnement des véhicules (sauf les emplacements PMR) sont munis d'un revêtement perméable (de préférence des dalles de béton gazon ou empierrement concassé dans des grilles modulaires géotechniques).

Les voies internes aux aires de parcage sont, dans la mesure du possible, parallèles aux courbes de niveau.

Les espaces de parcage extérieur comportent au minimum un arbre haute tige d'essence indigène pour quatre emplacements.

7.9 Clôtures

Il n'y a pas d'obligation de clôturer les parcelles de l'îlot d'entreprises.

Cependant, la demande d'un voisin (appartenant à l'îlot ou d'un riverain extérieur à l'îlot) de réaliser une clôture doit toujours être accueillie favorablement, à frais partagés ou non.

Les clôtures éventuelles sont obligatoirement mentionnées dans la demande de permis d'urbanisme, et leur nature précisée : type, hauteur, teinte,...

Les clôtures éventuelles entre les différents lots sont placées en principe sur la limite des parcelles, en englobant les zones tampons arborées.

Les zones tampons sont insérées à l'intérieur des clôtures.

Les clôtures sont toujours plantées de manière à présenter l'apparence d'une haie de part et d'autre : chaque clôture est donc doublée obligatoirement par une haie taillée sur toute sa longueur

(sauf dans les zones tampon sans voie lente où elle est dissimulée par la végétation arbustive).

La clôture éventuelle à front de voirie sera doublée d'une haie placée du côté de l'espace public. L'axe de plantation est 50 cm en retrait par rapport à la limite du domaine public ; la clôture sera donc reculée en conséquence.

La clôture éventuelle en limites Nord et Nord-Ouest, le long de la voie lente, sera doublée d'une haie placée du côté de la voie lente. L'axe de plantation est 50 cm en retrait par rapport à la limite du domaine public ; la clôture sera donc reculée en conséquence.

La clôture est réalisée en treillis métallique de 2,00 m de hauteur au maximum (toute solution de moindre hauteur est préférée) de teinte gris moyen, en acier galvanisé ou acier plastifié, obligatoirement doublée d'une haie (voir article 7.2).

Les acquéreurs de lots contigus peuvent choisir de ne pas placer de clôture, ni de haie à la limite des deux lots et/ou à l'alignement et de réaliser un aménagement paysager des parcelles.

Les grilles fixes, claustra et les parois opaques tels que les grilles en ferronnerie, les panneaux et claustra en bois, les murs, les panneaux modulaires en béton et en tout autre matériau ne sont pas autorisées.

ARTICLE 8 : ECLAIRAGE, SIGNALISATION , **ENSEIGNES ET PUBLICITÉ**

8.1 Eclairage

Aucun éclairage mobile ou clignotant n'est autorisé.

8.2 Signalisation extérieure

La réglementation en vigueur préconise la mise en place à l'entrée du site d'une signalisation directionnelle « généraliste » de type F33a avec symbole S5 « Parc d'activités économiques de Strée ».

Un support collectif d'enseignes, type « totem » est prévu à l'entrée côté route de Strée. Ce support doit faire l'objet d'une demande séparée au SPW DG01.

La signalisation individuelle des entreprises à l'extérieur du site n'est pas autorisée.

8.3 Enseignes dans parcelle

Les enseignes particulières sont intégrées à l'architecture et/ou aux aménagements extérieurs et sont représentées sur la demande de permis d'urbanisme.

Seule la dénomination de l'entreprise y est autorisée.

La dénomination de l'entreprise, la boîte aux lettres, le numéro de police et toutes les autres indications souhaitées sont réalisés selon le modèle imposé. Cet élément est placé à proximité de l'alignement : au maximum un mètre de recul.

8.4 Publicité

Aucun dispositif de publicité n'est autorisé.

ARTICLE 9 : EVACUATION DES EAUX

9.1 Egouttage public

L'infrastructure de voirie réalisée par la SPI comporte un collecteur unitaire.

L'entreprise et le logement éventuel y sont obligatoirement raccordés après épuration.

9.2 Eaux de ruissellement et bassin d'orage

Les eaux de ruissellement provenant de la voirie publique via des fossés (noues) et les eaux des entreprises, de même que le trop plein du bassin d'orage de l'entreprise Duchêne sont envoyées dans le bassin d'orage paysager mis en œuvre par la SPI.

9.3 Egouttage privé

Chaque entreprise est pourvue d'une citerne d'eau de pluie enfouie dans le sol d'une capacité d'au moins 10.000 litres à destination d'usages liés à l'activité (refroidissement, nettoyage, arrosage, alimentation des toilettes,...) et/ou d'usages domestiques.

Il est recommandé d'utiliser prioritairement cette eau pour le lavage des véhicules et l'arrosage des espaces verts

Chaque entreprise doit épurer ses eaux usées et ses eaux industrielles avant rejet dans l'égout public.

ARTICLE 10 : NUISANCES

10.1 Nuisances acoustiques

Les installations sont conformes aux normes en vigueur.

Les mesures suivantes sont prises :

- les sources de bruit sont diminuées au maximum par capotage acoustique,
- le flux des extracteurs d'air est toujours dirigé vers le haut et jamais vers les habitations voisines,
- les portes et fenêtres, susceptibles d'être ouvertes lors d'une activité bruyante, ne sont jamais dirigées vers l'habitat existant,
- le travail d'un atelier bruyant ne peut se faire portes ouvertes.

10.2 Nuisances odorantes

Les installations sont conformes aux normes en vigueur.

Les mesures suivantes sont prises :

- le flux des extracteurs d'air est toujours dirigé vers le haut et jamais vers les habitations voisines,
- les stockages de produits odorants sont autant que possible dans des espaces fermés
- les stockages extérieurs sont disposés à l'opposé des propriétés résidentielles riveraines.

10.3 Rejets et déchets

Toute mesure utile est prise afin d'empêcher toute infiltration ou écoulement d'eaux polluées ou de matières polluantes dans le sol.

La pose de filtres empêchant tout rejet polluant ou malodorant est requis conformément à la législation en vigueur.

L'organisation d'une gestion collective des déchets industriels, rejets liquides avec tri et recyclage est souhaitée.

10.4 Stockage

Les lieux de stockage et de dépôts à ciel ouvert sont situés entre les bâtiments en zone de recul latéral ou au milieu des bâtiments d'une même parcelle. Ces lieux ne peuvent pas être identifiables depuis les parcelles extérieures résidentielles ni depuis les voiries (haies ou plantations à feuillage marcescent, murs, écrans...)

Les dépôts extérieurs de véhicules usagés, de ferrailles, de mitrailles ou de déchets sont interdits.

ARTICLE 11 : DIVERS

11.1 Raccordements

Tous les raccordements aux réseaux d'impétrants sont à charge des acquéreurs.

11.2 Clause juridique

Le respect des options de la présente charte ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière de techniques, d'esthétique, d'hygiène, de confort, de sécurité etc. nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des Autorités administratives compétentes.

Le refus de permis d'urbanisme fondé sur l'inobservation de ces options ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes ou obtenir des dommages et intérêts de quelque nature que ce soit.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs relatifs aux biens immeubles de la zone considérée doivent mentionner l'existence de la présente charte et en imposer le respect aux nouveaux ayants-droit.

11.3 Délai obligatoire pour la réalisation des constructions

Un délai de maximum deux ans est imposé à l'acquéreur pour mettre en oeuvre de manière significative sa construction. Les constructions commencées sur la parcelle acquise sont terminées dans les trois ans. Le délai commence à courir le lendemain de la date de passation figurant sur l'acte de vente.

ARTICLE 12 : PROCÉDURE

La SPI, la Commune de Modave et le Service Public de Wallonie (SPW DGO4) s'engagent à veiller à la bonne application de la présente Charte Urbanistique.

Synthèse de la procédure d'application en 2012 (susceptible d'être modifiée)

1. Lorsque l'entreprise le demande explicitement (une offre n'équivaut pas à une réservation), la SPI accorde une réservation gratuite de 2 mois sur un terrain pour l'implantation d'une activité.
2. Le plan du terrain avec courbes de niveau est alors communiqué au demandeur afin qu'il puisse planter avec précision le projet
3. Lorsque l'entreprise introduit sa demande formelle d'acquisition auprès de la SPI via le formulaire de « demande d'acquisition d'une parcelle - parc d'activités économiques de ... », une esquisse d'implantation comprenant les surfaces

bâties, la volumétrie, les accès, les parkings, etc. sera obligatoirement jointe. Les documents ayant fait l'objet d'un CU2 peuvent être acceptés à titre d'esquisse.

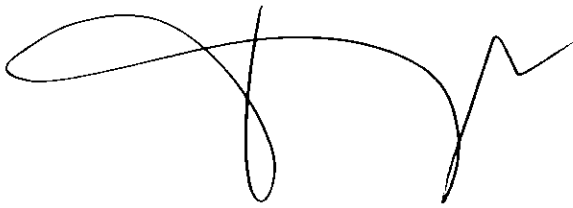
4. La SPI communique l'esquisse à la Commune de Modave pour avis.
5. Le dossier passe au Bureau Exécutif de la SPI qui n'acceptera les demandes que sous réserve de l'avis favorable préalable de la commune. Sans réaction de sa part au bout d'un mois, son avis sera réputé favorable tacitement.

Approuvé par la SPI.


Le 25/06 2012

Approuvé par la Commune de Modave en séance
du Collège communal

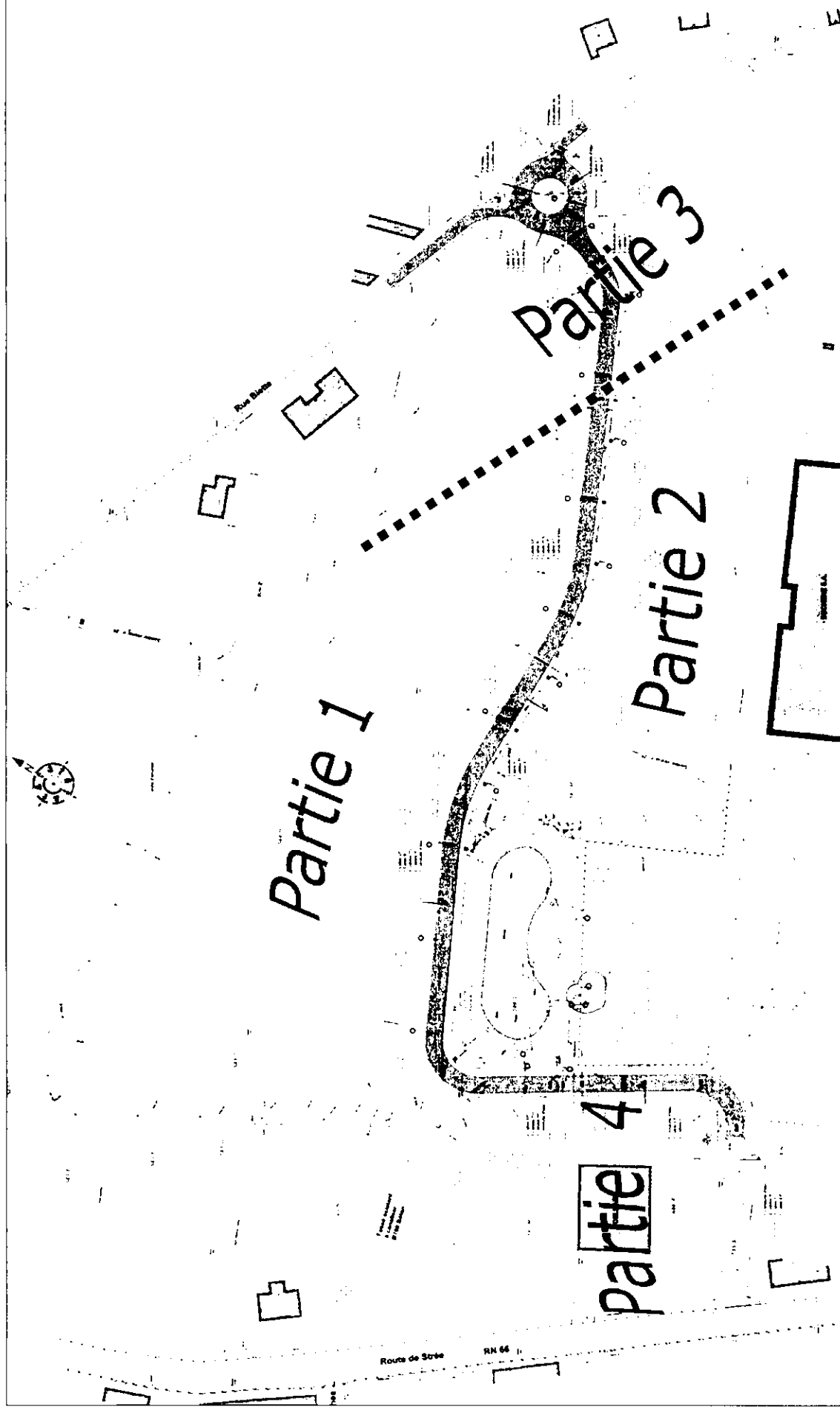
Le 14 mai 2012



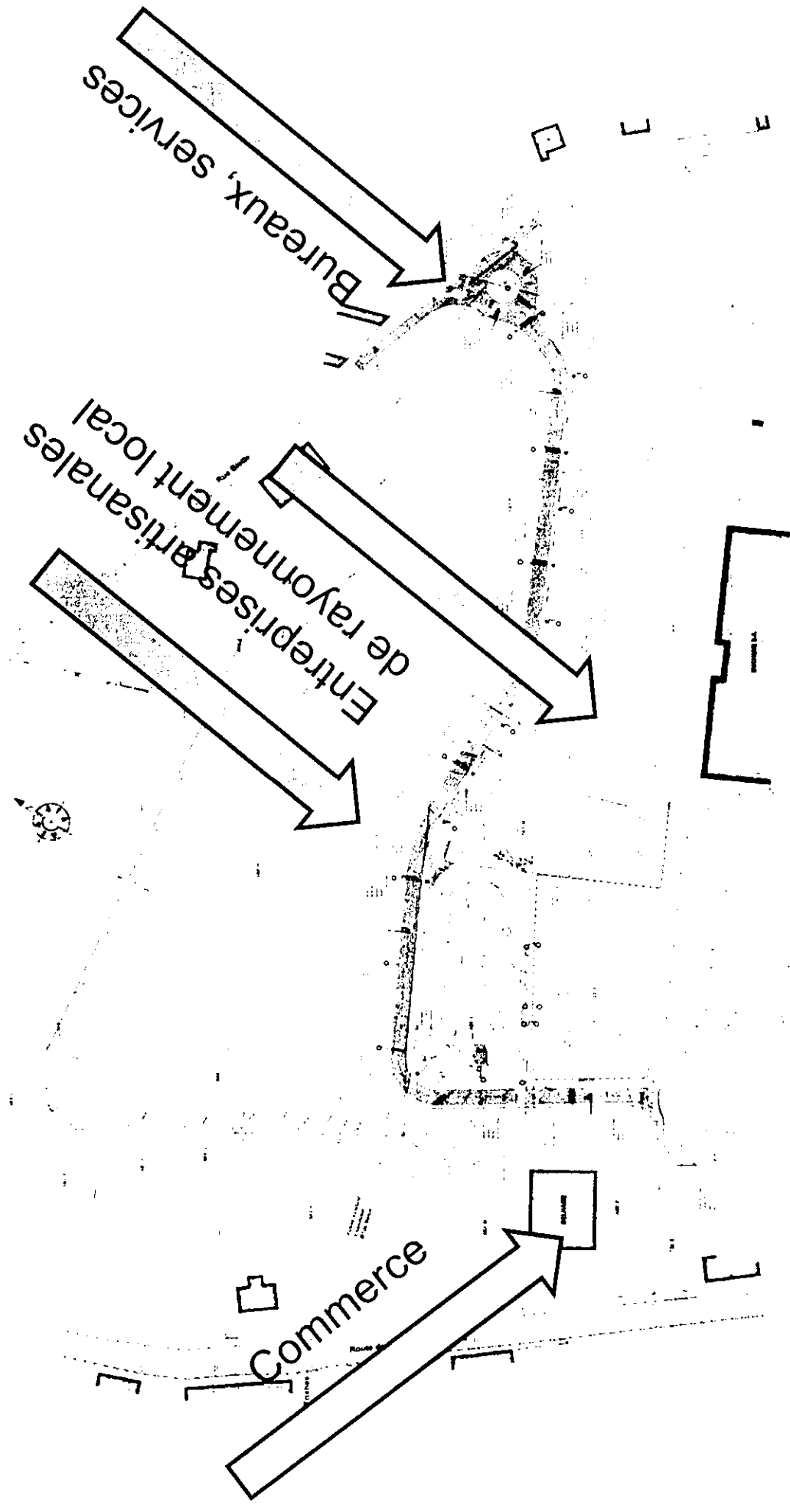
Par le Collège,
Le Secrétaire,
Le Bourgmestre,
Aucelles



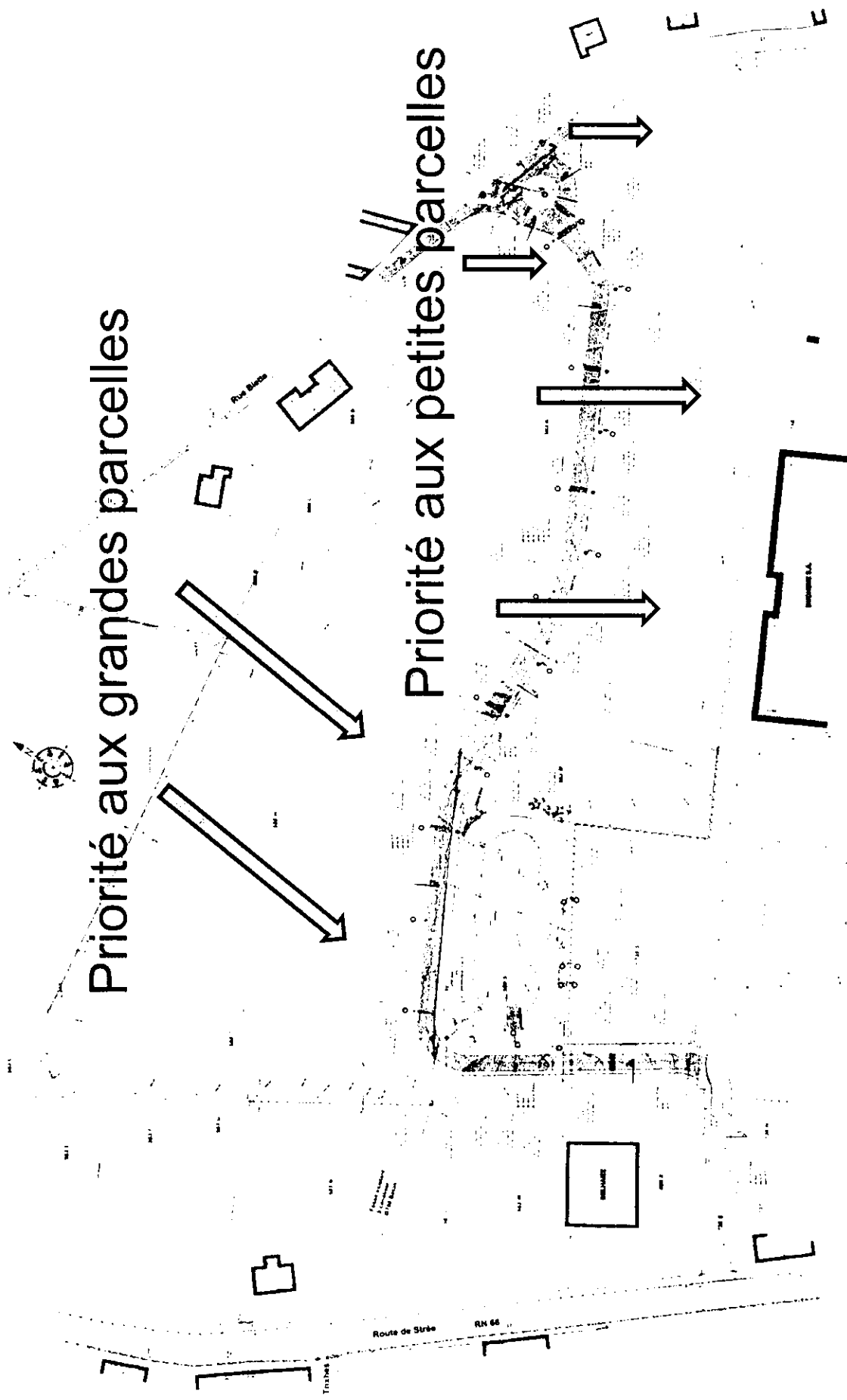
Organisation



Destination



Parcellaires



Implantation des constructions

