


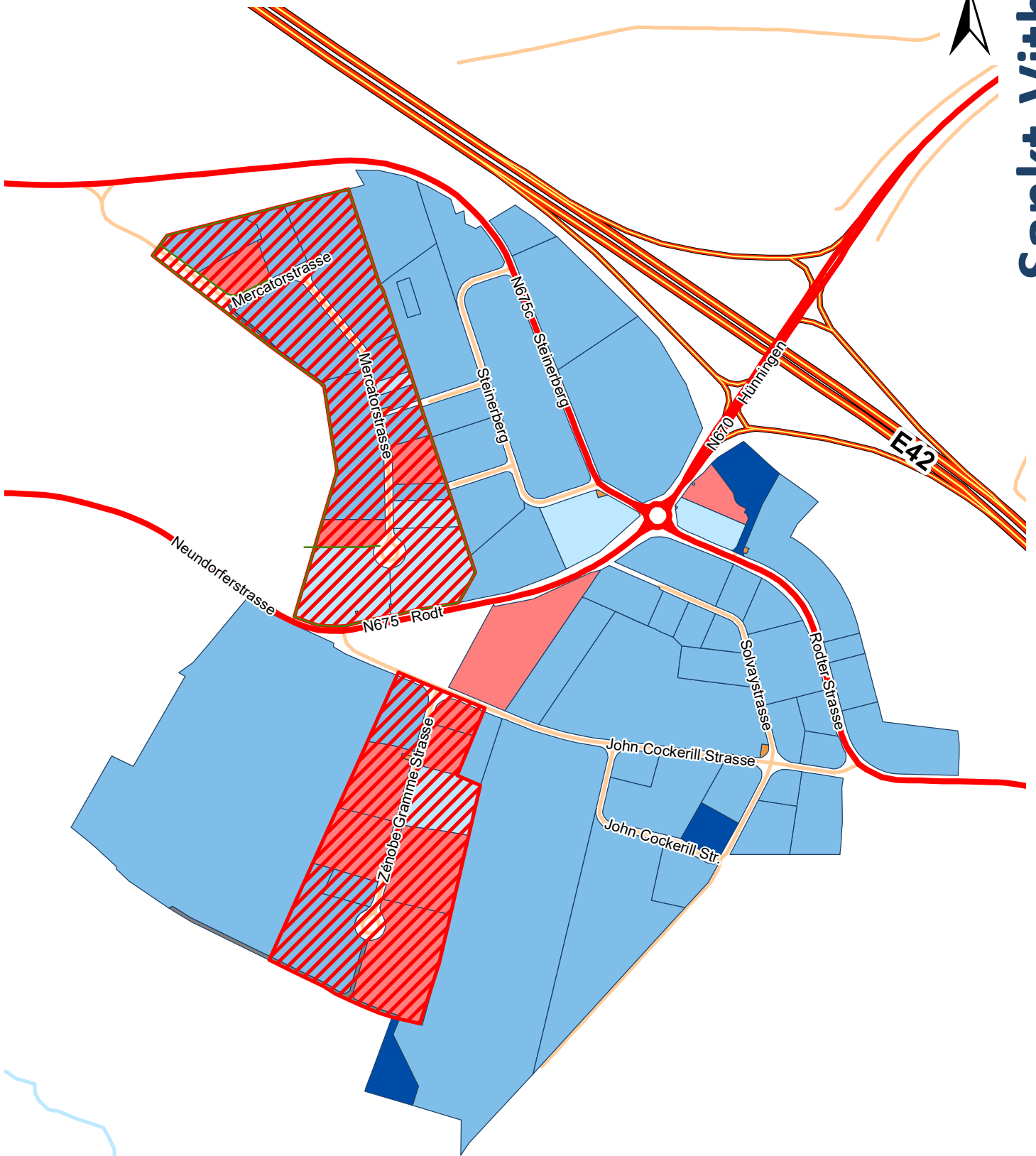
ZONE D'APPLICATION DE LA CHARTE DE SAINT-VITH 2



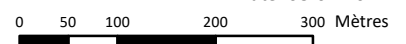
 ZONE de la CHARTE



Sankt-Vith 2



Date: 08-04-20





EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE SAINT VITH 2

CHARTRE URBANISTIQUE

Je soussigné,

reconnait avoir reçu et lu la Charte urbanistique dans son intégralité, et m'engage à la respecter et à la faire respecter.

Date :

Signature :

Charte urbanistique Extension du PAE de Saint-Vith 2

Préambule :

Le principe général de cette charte est de donner une image de qualité au parc et d'intégrer au maximum les bâtiments industriels au paysage. Ce document reprend dès lors de nombreux éléments du CCUE (Bureau AUPA) et du Règlement Communal d'Urbanisme.

L'entreprise trouvera notamment ci-dessous des prescriptions en termes de densité d'espaces de stockage et de dépôt, d'occupation du sol, de respect de la topographie, de matériaux de revêtement et de parement et de coloris autorisés ou exclus.

Complémentairement aux prescriptions en vigueur pour la vente des terrains par la SPI (voir conditions générales de vente), les règles et dispositions définies dans cette charte seront prises en compte par l'auteur de projet pour la conception et la construction des bâtiments ainsi que pour l'aménagement des abords.

Activités autorisées

Les extensions du PAE de Saint-Vith se trouvent en zone d'activités économiques mixte au plan de secteur avec prescription supplémentaire repérée *R 1.1 (pas de commerce de détail). La zone d'activités économiques mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie (voir Article 30 du CWATUPE).

Parcellaire

La division parcellaire se fera selon les besoins des entreprises tout en respectant la bonne gestion des plateaux prédéfinis. En ce qui concerne les talus latéraux, ils seront vendus à l'acquéreur de la parcelle en contrebas, plus 1m de largeur du plateau en contre-haut.

Constructions

L'architecture des bâtiments sera simple et fonctionnelle, en évitant toutefois la banalisation et en étant guidée par un souci d'intégration.

Toutes les faces des bâtiments destinées à rester apparentes et visibles depuis l'espace public, même temporairement, devront être traitées avec un soin égal.

Hormis les travaux d'entretien normal, toute modification visuelle devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Volumétrie

Tout volume bâti doit avoir une hauteur totale ne dépassant pas 10 m, mesurée par rapport au niveau moyen de la voirie au droit de la parcelle. Des dérogations sont possibles pour répondre à des contraintes liées aux processus de production de l'entreprise, sans toutefois dépasser les limites imposées par le Règlement Communal d'Urbanisme (hauteur maximale de 15 mètres).

L'ensemble bâti comportera une toiture à deux versants de pente identique (pente entre 20° et 45°). Pour les bâtiments de plus de 1000m², la toiture plate est autorisée à condition qu'au minimum un tiers de la surface au sol présente une toiture en pente.

Le volume secondaire éventuel sera accolé au volume principal. Les volumes annexes ne sont pas admis.

Implantation des constructions

A l'avant de la parcelle, les constructions seront implantées en respectant un retrait d'au minimum 5m.

A l'arrière, le recul est à déterminer par l'auteur de projet en fonction des spécificités de la parcelle et de l'avis du fonctionnaire délégué et du service d'incendie.

Un espace non bâti de minimum 4 m est également à respecter depuis la limite parcellaire latérale jusqu'au bâtiment, à l'exception toutefois des parcelles présentant un talus où la distance sera fixée dans le permis en fonction des contraintes techniques et esthétiques.

Quoiqu'il en soit, les proportions devront être équilibrées et les impositions en matière de végétalisation (voir ci-dessous) devront être respectées.

Matériaux et coloris

Matériaux

Les matériaux de façade doivent être uniformément mis en œuvre, de tonalité sobre mate. De plus, un même volume ne peut pas comporter plus de 2 matériaux différents.

Les matériaux sont à choisir parmi les suivants :

- Les maçonneries en moellons de pierre naturelle régionale
- Le crépi de teinte gris/beige/blanc
- Le parement de petit granit
- Les maçonneries de type rugueux dans les tonalités gris/beige (avec rejointoyage de même teinte)
- Le béton brut
- Le bois en revêtement
- L'acier Corten (acier auto-patiné à corrosion superficielle forcée)
- Les bardages en zinc naturel ou pré-patiné couleur gris foncé mat pour autant que ce même matériau soit utilisé en toiture
- Les bardages en ardoise naturelle ou artificielle couleur anthracite pour autant que ce même matériau soit utilisé en toiture
- le bardage métallique dans une expression d'architecture contemporaine. Le choix d'une teinte sombre (gris foncé, ...) ou s'approchant des tonalités naturelles (gris aluminium) est imposé, les couleurs vives sont proscrites ;
- le verre (panneaux architectoniques) dans une expression d'architecture contemporaine.

La toiture d'un même volume doit être réalisée dans un seul matériau uniformément mis en œuvre. Les toitures à versant seront de tonalité mate et de couleur grise ou anthracite. Pour les toitures en plate-forme, la toiture végétale peut également être acceptée.

Menuiseries

Pour l'ensemble d'une même façade, elles seront dans un même matériau et selon une même teinte, ou deux teintes en harmonie avec l'autre et avec les matériaux des façades.

Sont interdits :

Les ferronneries et quincailleries compliquées
Les vitrages réfléchissants ou de fantaisie
Les pavés en verre de couleur

La vitrerie sera traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

Les volets à lame à enrouler sont autorisés si leur caisson n'est pas visible de l'extérieur.

Aménagement des abords

Les espaces libres (voiries internes, zone de stationnement, espaces verts, ...) ne peuvent se limiter à une destination purement utilitaire, mais seront organisés de manière à créer des lieux agréables, sécurisants et accueillants, en harmonie avec le domaine bâti.

Intégration

Il est primordial de veiller à l'intégration paysagère de l'ensemble du site par rapport à l'environnement du parc.

Les limites parcellaires internes seront plantées de haies vives d'espèces indigènes tout en laissant la possibilité aux entreprises, pour des questions de sécurité, de la doubler par des clôtures de treillis métalliques à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,20m. Si un talus limite la parcelle, une clôture ou une haie n'est pas obligatoire. Les talus seront végétalisés. En fonction de leur importance, ils pourront être plantés d'arbres de troisième grandeur (haie haute à croissance naturelle, aubépine, charmes, érables champêtres...) ou boisés d'essences feuillues indigènes.

Modification du niveau naturel

Toutes modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir seront sujettes à autorisation et devront être indiquées dans la demande de permis d'urbanisme. Il faudra veiller à ce que les reliefs ainsi créés soient propices à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.

Les remblais et déblais pour toutes implantations seront calculés de manière à minimiser les déplacements de terres.

Seules les modifications du relief servant à l'implantation des bâtiments et des accès seront autorisées.

Lors des éventuels déblaiements, la terre arable sera conservée sur le site et utilisée pour l'aménagement des abords ou des zones de recul, en veillant à ce que les reliefs ainsi créés soient modérés, propices à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs.

Un maximum de surface doit être engazonné et planté. Les aires imperméabilisées seront réduites, la préférence allant vers l'utilisation de matériaux perméables. Les revêtements de sol éventuels devront être en tonalités de gris.

Dès la fin des travaux de construction, le terrain sera nivelé et les abords des bâtiments des entreprises seront aménagés. Des arbres feuillus à haute tige et des arbustes seront plantés. Ces arbres et arbustes seront exclusivement des espèces indigènes et d'origine locale. (Voir Annexes 1 et 2 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 20 décembre 2007)

Mesures paysagères

Chaque parcelle vendue sera soumise à des obligations en termes d'aménagements paysagers. Ces aménagements seront étudiés et définis par un bureau d'études indépendant désigné par la SPI et devront figurer dans la demande de permis d'urbanisme. Le montant des travaux à réaliser en la matière sera également estimé par le bureau d'études et il appartiendra à l'acquéreur de la parcelle de fournir à la SPI une caution bancaire pour ce montant au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente.

Clôtures

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

La clôture éventuelle à front de voirie sera doublée d'une haie d'espèces indigènes et d'origine locale dont l'axe de plantation sera 50 cm en retrait par rapport à la limite du domaine public ; la clôture sera donc reculée en conséquence.

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

Accessibilité et stationnement

Un seul accès par entreprise sera autorisé depuis la voirie. Les circulations de services de celle-ci devront être gérées en interne.

L'accès depuis la voirie doit être implanté sur un espace sans talus, sauf cas particulier à justifier. Cet accès pourra être d'une largeur suffisante pour permettre le croisement de deux camions.

Dans la mesure du possible, les accès seront non imperméabilisés.

Le stationnement sur la voie publique est interdit. 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.

Le niveau d'implantation des zones de parking sera déterminé dans la demande de permis d'urbanisme y afférent, et ce en fonction du niveau des voiries d'accès.

Les zones de stationnement seront réalisées avec des matériaux permettant à l'eau de pluie de s'infiltrer directement dans le sol (dalles de béton gazon ou empierrement dans des grilles géotechniques; sous-couches en matériaux drainants).

Les parkings comporteront la création de pelouses, massifs végétaux, arbustes et arbres d'ornement destinés à atténuer visuellement l'effet de masse produit par l'accumulation de véhicules en stationnement. Un minimum d'un arbre feuillu à haute tige d'espèce indigène en pleine terre par 8 places de stationnement est recommandé.

Publicités et panneaux

Les dispositions des articles 431 à 442 du CWATUPE liés au règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité sont d'application.

Dans le cas présent, il est précisé que :

- les emplacements destinés à recevoir ces dispositifs sur les bâtiments doivent obligatoirement figurer sur les plans de demande de permis d'urbanisme. Les publicités proprement dites ne peuvent en aucun cas déborder des emplacements prévus aux permis;
- les enseignes extérieures placées à plat contre la façade sont composées d'éléments découpés suivant le contour des lettres et motifs décoratifs sans interposition d'écran entre ces éléments et la façade. Celle-ci reste perceptible aux travers de l'enseigne;
- un seul panneau plein peut être toléré pour autant:
que celui-ci ne masque aucun élément digne d'intérêt;
qu'il soit en retrait par rapport au nu de la façade
que la teinte du panneau soit la même que la façade;
- Les formes des enseignes, lettres et graphisme seront simples, les couleurs seront calmes, l'ensemble s'accordant avec l'environnement du site.
- l'éclairage des enseignes n'est pas animé.

La seule publicité admise au moyen de panneaux fixés au sol, sur le domaine privé et à l'entrée de l'entreprise, est celle se rapportant exclusivement à l'activité exercée par cette entreprise. Ces panneaux ne peuvent en aucun cas dépasser sur le domaine public.

Les dispositifs publicitaires quels qu'ils soient ne peuvent causer aucune gêne aux usagers de la voie publique, ni aux occupants des zones d'habitat environnantes. Ils ne peuvent soit par leur disproportion par rapport au contexte, soit par prolifération excessive, devenir prépondérants par rapport aux aménagements paysagers et au caractère d'ensemble du site qui doit être préservé.

Eclairage

Les sources lumineuses devront être invisibles à partir de l'extérieur de la parcelle et la hauteur des appareils d'éclairage ne pourra excéder celle des bâtiments.

Aucun éclairage mobile ou clignotant ne sera autorisé.

Evacuation des eaux

Eaux usées domestiques et industrielles et des parkings et accès

Le site se trouvant en régime d'assainissement autonome, chaque entreprise installée sur le site est responsable de la gestion et de l'épuration de l'ensemble de ses eaux usées (industrielles et domestiques). Ces eaux devront être traitées conformément aux normes en vigueur. Les spécifications de ce système d'épuration feront l'objet d'un point particulier lors de la demande de permis d'environnement.

Eaux propres

Les eaux de pluie des surfaces imperméabilisées certifiées "propres" (ex : les eaux de toitures,...) seront collectées par un réseau séparatif sur la parcelle et infiltrées ou récoltées et stockées dans des citernes afin de permettre leur utilisation, ceci étant recommandé pour des raisons tant économiques qu'écologiques.

Rejet

Le rejet des eaux propres, usées, industrielles et des parkings et accès après traitement se fera dans la canalisation en attente en limite de parcelle. Une chambre de visite accessible à l'organisme de contrôle devra être aménagée. Le bon raccordement à l'égout devra être vérifié par les institutions concernées (Commune).

Le rejet autorisé dans le collecteur est de 30 l/ha/sec. Ce rejet est réalisé via un bassin d'orage à construire par chaque entreprise avec un dimensionnement correspondant à leur surface imperméabilisée et à une intensité de pluie de 200l/ha/sec durant 20 minutes. Le calcul sera joint à la demande de permis.

Implantation des équipements et des réseaux techniques

Les installations techniques extérieures, aires de stockage, réservoir, groupe réfrigérant,.. sont implantés à l'arrière des bâtiments. Leur description et leur emplacement exact figurent dans la demande de permis.

Les installations telles que réservoirs à combustible, bonbonnes, citernes à gaz liquide, etc. sont autorisées à condition de les intégrer dans les bâtiments. Les citernes peuvent aussi être enterrées dans la zone de recul.

Réduction des nuisances

Les mesures nécessaires pour réduire toute nuisance sonore ou olfactive seront mises en place aux différents stades d'équipement, de fonctionnement et de réhabilitation de la zone.

Au stade de fonctionnement, afin d'éviter les rejets polluants ou malodorants dans l'atmosphère, la pose de filtres aux points d'émission sera obligatoire.

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 émanations de tout ordre que celui de la pollution par les effluents. (Pour les nuisances acoustiques, voir la législation wallonne relative au bruit <http://environnement.wallonie.be/legis/legbrui.htm>)

Est également interdit le placement ou le parage de baraquements, hangars, wagons, chalets, baraques à frites.

Stockage et dépôts

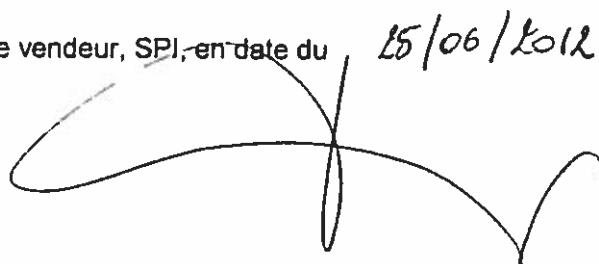
Le stockage de produits liquides et dangereux ou des déchets d'emballage de ces produits sera interdit à l'extérieur des bâtiments.

Les bâtiments de stockage des produits liquides et dangereux devront être aménagés de telle sorte à éviter tout risque d'écoulement accidentel sur le sol, pouvant entraîner des pollutions irréversibles des sols, des nappes phréatiques et des eaux de surface.

Les spécifications des revêtements de sol et des bassins de rétention feront l'objet d'un point particulier lors de la demande de permis d'environnement.

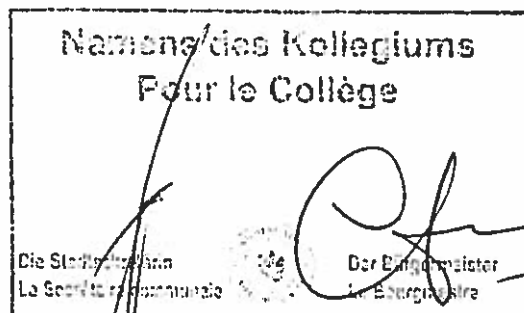
Dans le périmètre du parc, les dépôts de mitraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition ou de tout autre type de déchets sont interdits.

Document approuvé et signé par le vendeur, SPI, en date du 15/06/2012



Document approuvé et signé par l'Administration communale de Saint-Vith, en date du

20 JUIN 2012



Document approuvé et signé par l'acheteur, en date du